

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 301/2024 R.G. ESEC.**

promosso da

**SIENA N.P.L. 2018 S.R.L**

in danno del signor

**Giudice dell'Esecuzione**

**Cons. Dott.ssa M. ATTOLLINO**

**RELAZIONE TECNICA EPURATA**

**LOTTO UNICO**

**C.T.U. ing. Ester LAGIOIA**

ing. ester lagioia

**STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILE E CONSULENZA**

via f. curzio, 51 – cell. 349/3808548 – 70021 acquaviva d. fonti (ba)  
email: [esterlagioia@libero.it](mailto:esterlagioia@libero.it) – pec: [ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it](mailto:ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it)

c. fisc. lgastr70h49a662p - p.iva 06096340721

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**SOMMARIO**

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
4. IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
  - 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI
6. STATO DEGLI IMMOBILI
  - 6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 D.P.R. 633/1972
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
8. VERIFICA SUSSISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
  - 9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE
  - 9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO
11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA
12. DETERMINAZIONE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
  - 12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
  - 12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
13. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI
14. CONCLUSIONI

## 1. PREMESSA

A seguito della nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta ordinanza dell'8/08/2024, la scrivente ing. Ester Lagioia, con studio in Acquaviva delle Fonti alla via F. Curzio 51, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Bari al n° 6314 e a quello dei consulenti tecnici d'ufficio al n. 2103, procedeva mediante sottoscrizione del 19/08/2024 all' "Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico" con relativo deposito telematico mediante PCT.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

In data 17 ottobre 2024, il Custode giudiziario, Avv. Domenico Pinto, fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente provvedimento. All'appuntamento era presente oltre la scrivente ed il custode giudiziario, il sig. -----, in qualità di genitore dell'esecutato che dichiarava di occupare l'immobile assieme alla figlia e ai due nipoti minori.

Nel corso del sopralluogo, la scrivente C.T.U. ha proceduto all'ispezione dei luoghi, sia interna che esterna, rilevandone le caratteristiche e la qualità degli immobili da periziare ed ha eseguito opportuni rilievi metrici e fotografici (All. 1).

A conclusione delle indagini effettuate anche presso l'UTC del Comune di Cassano delle Murge con accesso agli atti nei giorni 3 e 4 dicembre 2024, e sulla scorta della documentazione reperita, la sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue.

## 3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



In particolare il creditore ha optato per il deposito del certificato notarile come presente negli atti di causa a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa).

Detta certificazione, si è constatato, risale sino all'atto di compravendita del 10.12.1992, notar Pietro Albenzio di Bari, e contiene le risultanze Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate nel periodo che va dal 01.01.1990 al 12.07.2024. Si è rilevato, altresì che, all'interno della certificazione notarile sono indicati i dati catastali nonché storici del cespite.

#### 4. IDENTIFICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI



L'immobile, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, è un villino a schiera indipendente costituito dal solo piano terra e facente parte del primo blocco edilizio denominato "lotto E". È ubicato nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia nell'omonimo complesso



edilizio.

Il villino, che nasce dal frazionamento in quattro unità abitative di uno dei blocchi edilizi che formano il complesso residenziale, è contraddistinto con il numero “interno 2”, ha accesso autonomo dalla strada interna al residence e possiede un giardino antistante ed uno retrostante di pertinenza esclusiva.

Come accertato, gli immobili risultano interamente intestati al signor -----

----- strada Ginestra I trav. sx n.6,  
con acquisizione della piena proprietà dei beni in oggetto, per Atto di donazione del 27/05/2013 Rep. 9807 racc. 3317 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 21/06/2013 ai nn. 22032/16419 stipulato dal Notaio in Sannicandro di Bari, dott.ssa Emanuela Sorvillo.

Gli immobili oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso il N.C.E.U. di Bari in data 09/12/2024, confinanti con strada interna del complesso edilizio, con canale AQP e con proprietà ....., salvo altri, sono attualmente censiti con i seguenti identificativi (All. 2):

**abitazione in villini:** Cassano delle Murge (Ba) contrada Parco La Vecchia, Catasto fabbricati, Foglio 34 Particella 579 Subalterno 2, Natura A7 - Consistenza 3,5 vani - Immobile n. 2;

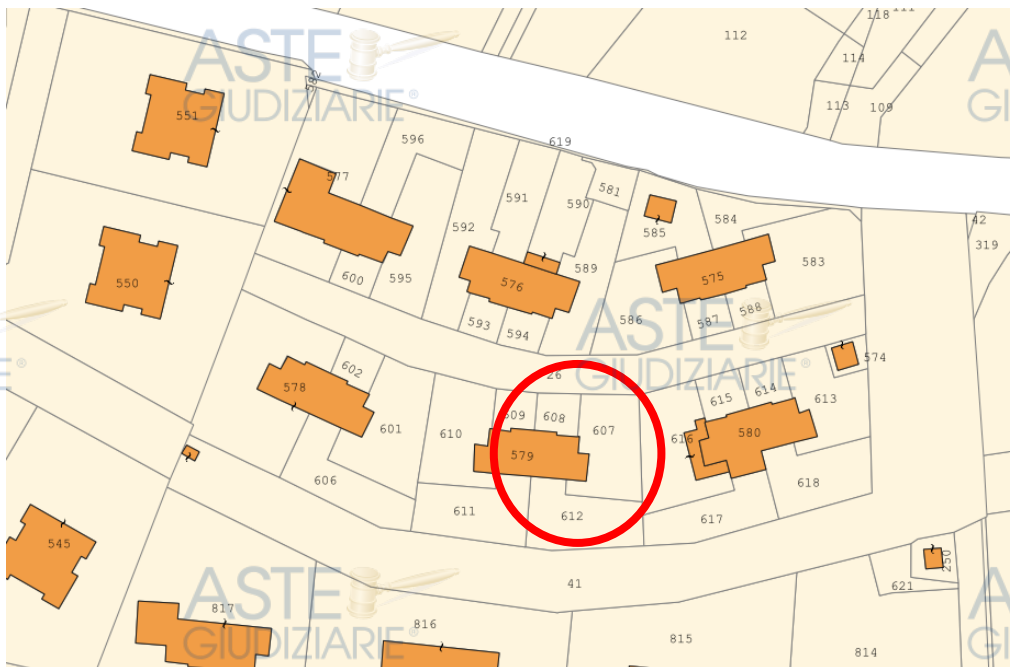
**terreno:** Cassano delle Murge (Ba) contrada Parco La Vecchia, Catasto terreni, Foglio 34 Particella 608;

**terreno:** Cassano delle Murge (Ba) contrada Parco La Vecchia, Catasto terreni, Foglio 34 Particella 612.

Dalle verifiche effettuate, considerata la natura degli immobili, la consistenza e l'ubicazione e considerato che i due terreni risultano annessi e pertinentziali all'abitazione si ritiene che le due unità debbano costituire ai fini

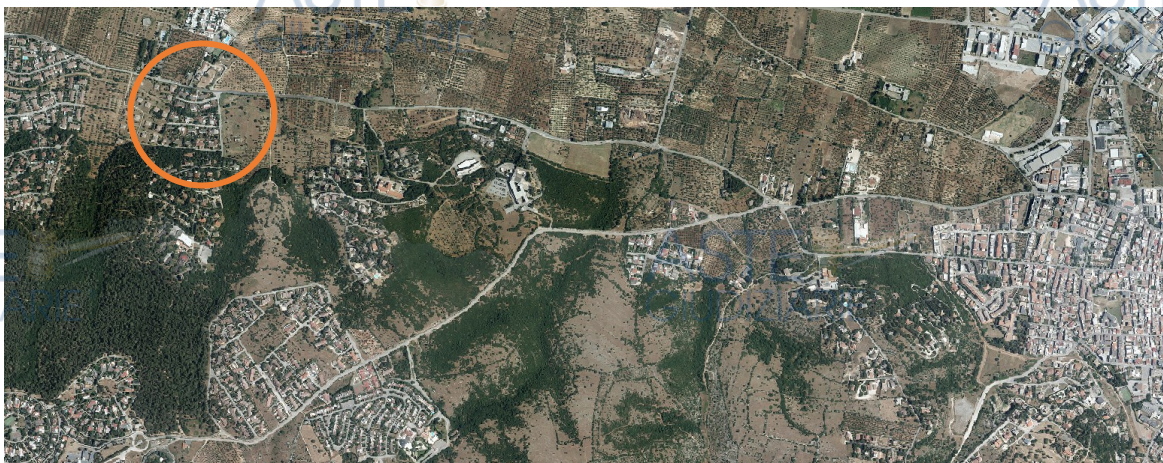


della vendita un lotto unico.



## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

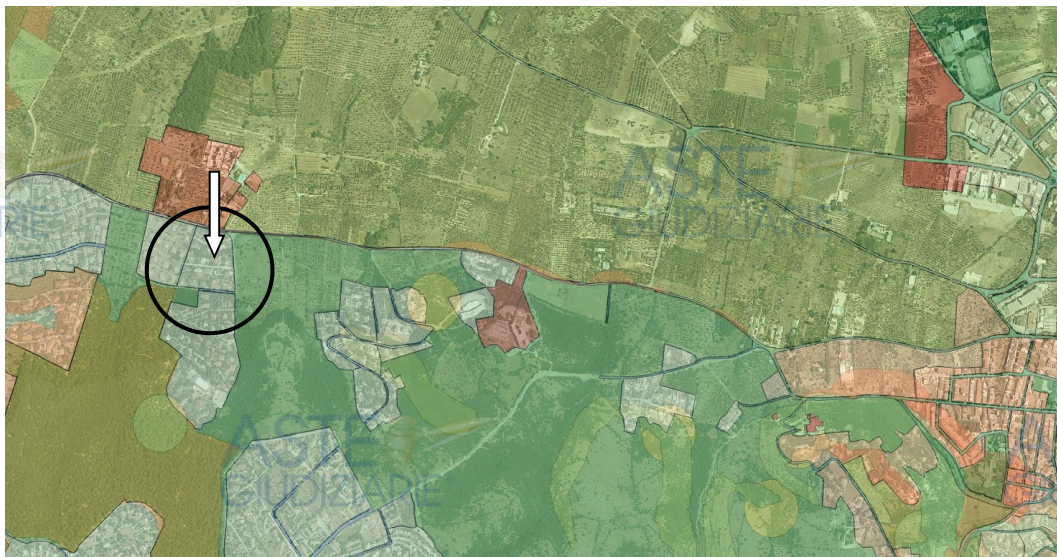
I beni in oggetto sono ubicati a Cassano delle Murge comune del sud-ovest barese in un complesso residenziale situato pochi chilometri ad ovest del centro abitato lungo la Strada Provinciale 145 verso la Foresta Mercadante. Il complesso è costituito da numerose costruzioni della stessa tipologia, raggruppate in blocchi articolati lungo percorsi stradali interni.



Aerofotogrammetrico – vista dell'abitato di Cassano delle Murge e delle zone di espansione verso Mercadante

L'intero complesso edilizio, in cui rientrano i beni pignorati, risulta edificato in conformità dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cassano delle Murge e precisamente in forza di P.d.C. Pratica n.88/83 del 10/10/1983 e successiva variante n. 7588 del 13/10/1984, e dichiarato agibile in data 20 dicembre 1984 protocollo n.013745. Inoltre, in relazione al bene oggetto d'indagine, risulta rilasciata l'autorizzazione in sanatoria n. 44 D/S del 23/06/1986 (All. 3 – Titoli Abilitativi). Dall'indagine non sono emerse altre pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Urbanisticamente, il lotto su cui insiste l'immobile ricade in Zona omogenea CA/10 del vigente PRGC e fa parte delle aree contigue al "Parco dell'Alta Murgia".



La predetta zona comprende tutte le aree extraurbane con destinazione prevalentemente turistico residenziali già edificate in esecuzione di Piani di Lottizzazione o da attuarsi mediante Piano Particolareggiato o di Lottizzazione convenzionata esteso alla maglia di PRG. In tali zone sono consentite residenze prevalentemente turistiche, servizi al turismo (All. 4).

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,





di ristrutturazione edilizia, di restauro, di completamento e/o rinnovamento edilizio.



### 5.1 CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Le unità immobiliari pignorate fanno di un unico corpo di fabbrica a piano terra dell'estensione di circa 200 mq che rappresenta il blocco "E" dei 6 edifici che si snodano lungo l'unica strada del complesso residenziale alla quale si accede attraversando il primo cancello a destra per chi svolta all'uscita contrada La Vecchia percorrendo la provinciale 145 per Mercadante.

Il blocco E si suddivide in quattro unità residenziali contigue con relativo giardino antistante e retrostante. In particolare il compendio pignorato si suddivide come segue:

- **unità residenziale** con accesso da un cancello carrabile posto sulla strada interna al lotto (foto 1). La struttura dell'immobile è realizzata con muratura portante in tufo e mattoni poroton e con copertura a solaio in latero cemento. Dal cancello carrabile, percorrendo l'area antistante (foto 2) si arriva all'unità residenziale. Si entra direttamente nel soggiorno (foto 4) ed attraversandolo, si accede a sinistra nella stanza da letto (foto 5) mentre, di





fronte, una porta-finestra consente l'ingresso in un ampio vano suddiviso in una cucina abitabile (foto 6-7-8), un bagno (foto 9) ed un piccolissimo ripostiglio (foto 10). Di fatto, si tratta di un volume realizzato chiudendo una tettoia, a struttura metallica e copertura in legno a spiovente, con tamponature formate da finestre scorrevoli su parapetto intervallate da una porta vetrata con telaio in alluminio. La tettoia, regolarizzata con apposita autorizzazione in sanatoria n. 44/86 D/S, insiste sull'area retrostante (p.lla 612) e risulta costruita in appoggio alla parete perimetrale esterna e delimitata dai muri di confine delle attigue proprietà, tale da risultare praticamente chiusa su tre lati. Attraverso l'elevazione delle tamponature con opere in muratura e vetri sui lati aperti del manufatto, è stato determinato un vero e proprio ampliamento volumetrico illecito che oltre la cucina, ospita il bagno ed un piccolo ripostiglio. La trasformazione della tettoia aperta in un ambiente chiuso ha comportato modifiche alla parete perimetrale dell'edificio originario su cui erano aperte le finestre dell'abitazione nonché la porta finestra della camera da letto che, ridotta ad una semplice finestra, ha perso il requisito di aeroilluminazione naturale obbligatorio.

Da quanto sopra esposto e dal raffronto della planimetria dello stato di fatto con quella di progetto, si evidenzia una evidente difformità di tipo volumetrico, distributivo e di prospetto.

L'unità abitativa, nello stato in cui si trova (All. 5) è così composta:

1. Soggiorno/ingresso di circa 30,60 mq;
2. Camera da letto di circa 9,35 mq;
3. Ripostiglio interno di 1,90 mq
4. Veranda chiusa, non autorizzata, sul retro avente superficie utile interna di circa 30,50 mq distribuita tra zona cucina, bagno e piccolo ripostiglio;



5. Deposito attrezzi, non autorizzato, della superficie coperta totale di 6,20 mq;

Escludendo le superfici non assentite, che per ovvie ragioni non concorrono alla determinazione del valore del bene, la superficie utile dell'abitazione è pari 41,80 mq con altezza interna pari a 2,84 m. Completano la proprietà, una tettoia esterna posta sul retro in prossimità dell'abitazione di circa 23 mq ed altezza media all'intradosso della falda pari a 2,30 metri, ed una seconda tettoia di circa 30 mq, sempre sul retro, posta nella zona più estrema del giardino.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione con rifiniture di tipo medio: il pavimento è composto da mattoni di ceramica in tinta chiara; gli infissi interni sono in legno naturale con mostrine dello stesso colore e fattura; l'ingresso è delimitato da una porta finestra protetta esternamente da una persiana. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco a parte quello della camera da letto che è in legno di abete con vetro monostrato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario, di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa alimentati da caldaia a metano dichiarata dismessa e non funzionante.

L'intero alloggio presenta le pareti finite ad intonaco con pitturazione in tinte chiare. A differenza del prospetto retrostante trattato ad intonaco chiaro, il prospetto principale presenta un rivestimento di colore rosso su basamento in mattoncini di ceramica effetto pietra (foto 2).

Sono oggetto di pignoramento anche le aree pertinenziali esterne individuate come segue:

- **particella 608 del foglio 34.** È collocata nella zona antistante dell'edificio a cui risulta graffata ed ha estensione di circa 72,70 mq. Risulta separata dalla



viabilità privata a mezzo cancello carrabile e muretto sormontato da recinzione metallica e si presenta quasi interamente pavimentata, tranne piccole aiuole e fioriere in cemento disposte lungo il perimetro. Nella zona più prossima all'edificio, una veranda di poco sopraelevata occupa per intero la facciata. Detta veranda risulta in parte coperta da una pensilina in latero cemento a sporgenza variabile che delinea l'intero prospetto, ed in parte ampliata dalla presenza di una tettoia di legno sormontata da tegole (foto 2-3).

- **particella 612 del foglio 34.** Costituisce l'area pertinenziale posta sul retro dell'edificio di circa 225 metri quadrati, sistemata con camminamenti, aiuole e zone pavimentate. Su di essa insistono:

- la tettoia regolarmente assentita di circa 36 mq, trasformata abusivamente in volume ad uso residenziale;
- una tettoia in legno di circa 23 mq innalzata su un'area pavimentata (foto 11);
- un piccolo deposito attrezzi avente superficie coperta pari a 6,20 mq ed altezza media, all'estradosso dello spiovente di copertura, di circa 2,30 m (foto 11);
- una tettoia in ferro con copertura in tavolato di legno grezzo di circa 30 mq (foto 13) che si appoggia parte sul muro di perimetrazione e parte sul muro che divide in due il giardino (foto 12). La stessa risulta elevata su un massetto di cemento (foto 1- 2- 3- 4 -7).

Nella zona terminale, sul muro di confine risulta realizzata, illecitamente, un'apertura verso l'esterno confinante con un'area di competenza dell'Acquedotto Pugliese.

## 6. STATO DEGLI IMMOBILI

L'unità abitativa esaminata risulta in discrete condizioni conservative, sia





per quanto concerne le parti murarie e le finiture interne sia per quanto riguarda gli impianti. Al momento, come dichiarato da chi occupa l'immobile, pur essendo presente l'impianto termico dotato di caldaia a metano, lo stesso risulta non funzionante.

Gli immobili in oggetto sono occupati da beni mobili di proprietà del sig. -----  
----- che, come dichiarato, li abita a titolo gratuito assieme alla figlia e a due nipoti minori.

#### **6.1 CARATTERISTICHE EX ART. 10 DPR 633/1972**

Considerata l'attuale destinazione degli immobili in oggetto, ai sensi art. 10 DPR 633/1972 non sussiste "...la possibilità di esercizio dell'opzione Iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino"

#### **7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ubicato a Cassano delle Murge (Ba) contrada Parco La Vecchia, Catasto fabbricati, Foglio 34 Particella 579 Subalterno 2, Natura A7 - Consistenza 3,5 vani - Immobile n. 2, risulta costruito in forza dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cassano delle Murge e precisamente in forza di P.d.C. Pratica n.88/83 del 10/10/1983 e successiva variante n. 7588 del 13/10/1984, a seguito dei quali è stato dichiarato agibile in data 20 dicembre 1984 protocollo n.013745. Inoltre, in relazione al solo bene oggetto d'indagine, risulta rilasciata l'autorizzazione in sanatoria n. 44 D/S del 23/06/1986 (All. 3 – Titoli Abilitativi). Dall'indagine non sono emerse altre pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Dal confronto tra le planimetrie di progetto, la planimetria catastale e le

rilevanze scaturite in sede di sopralluogo sono emerse numerose difformità sia volumetriche, sia prospettiche, sia distributive. In particolare, sono state riscontrate:

- realizzazione del porticato in legno che insiste sulla particella 608 corrispondente alla zona d'accesso. La sua conformazione, le caratteristiche dei materiali utilizzati e le ridotte dimensioni ne rendono evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo e di riparo e protezione dell'immobile nella zona in cui si accede, inoltre, non risulta stabilmente ancorata al suolo. Pertanto, il manufatto rientrerebbe nella casistica delle opere in edilizia libera di cui al combinato disposto dell'art. 6 del T.U. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- chiusura della retrostante tettoia (assentita con autorizzazione in sanatoria) con conseguente realizzazione in volume supplementare;
- variazione del prospetto secondario attraverso la modifica di due aperture e la soppressione di una terza apertura;
- realizzazione di due tettoie in legno insistenti sulla particella 612 realizzate senza alcun titolo;
- realizzazione abusiva di un piccolo deposito attrezzi senza rispetto delle distanze;
- diversa distribuzione interna ottenuta demolendo i tramezzi di delimitazione di una stanza e del bagno che, allo stato, risulta collocato all'interno della veranda retrostante.

Al fine di garantire la conformità al progetto ed il rispetto dei parametri urbanistici, la maggior parte delle sopra citate strutture dovranno essere rimosse. Nello specifico, la tettoia costruita nell'area di pertinenza retrostante più adiacente all'immobile, coperta nella parte superiore, aperta sui lati e realizzata con una struttura portante in legno, per le sue caratteristiche potrebbe essere facilmente trasformata in pergolato attraverso la rimozione



della sola copertura. La seconda tettoia disposta nella parte terminale della particella, invece, andrà rimossa. Inoltre, si dovrà procedere alla demolizione del deposito attrezzi esterno e della parete di tompagno dell'attuale volume in ampliamento compresa la demolizione del servizio igienico in modo da ripristinare lo stato assentito. In ultimo, si dovrà procedere alla realizzazione del bagno all'interno dell'unità al fine di ripristinare lo stato di progetto assentito e garantire i requisiti igienico-sanitari all'unità abitativa.

In merito al certificato di destinazione urbanistica delle particelle di terreno, si precisa che le stesse costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati, pertanto, in base a quanto specificato nell'art. 30 del DPR 380/2001, non si è proceduto al ritiro del certificato.

Relativamente al titolo di provenienza, si è provveduto a riprodurre in copia l'atto di compravendita esibito dal -----; l'Atto di donazione (Donazione accettata il 27.05.2013 rep. 9807/3317 trascritta il 21.06.2013 al numero 22032/16419) del sig. ----- a favore di suo figlio -----, è stato recuperato dall'Archivio notarile, atteso che il notaio rogante, dott.ssa Emanuela Sorvillo, si è trasferita in altra regione (All. 6).

#### **8. VERIFICA SUSSISTENZA APE**

In riferimento all'unità abitativa, non risulta essere stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Inoltre, pur essendo presente un impianto termico, l'attuale occupante ha dichiarato alla scrivente di non utilizzare l'impianto che, al momento, risulterebbe non funzionante. In ogni caso, raccolto ogni dato relativamente alle caratteristiche dell'involucro edilizio, degli infissi, di ubicazione e climatiche della zona, si è provveduto a redigere la suddetta attestazione che si allega alla presente relazione (All. 7).





## 9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

L'unità abitativa risultava, al momento del sopralluogo, occupata dal padre dell'esecutato il quale ha dichiarato di abitare l'immobile stabilmente assieme alla figlia e ai di lei figli minori.

Gli immobili non risultano di interesse storico artistico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alla Legge 1° giugno 1936 n. 1089 e successive. Né risultano assoggettati a particolari regimi di tutela vincolistica

Le unità rientrano in un complesso residenziale composto da più blocchi edilizi, ciascuno di 4 unità a schiera confinanti. Pertanto, almeno per quanto concerne la manutenzione delle parti e degli impianti comuni, deve evidenziarsi la natura condominiale.

Si precisa, inoltre, che la parte acquirente dovrà rispettare gli obblighi condominiali fissati in sede di lottizzazione e normati dai regolamenti condominiali e dalle tabelle millesimali.

Non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente agli immobili oggetto di procedimento fatta eccezione delle formalità che verranno elencate in seguito.

Al momento della presente stima, si è accertata la presenza di spese condominiali scadute e insolute a carico dell'esecutato per un totale di 2.116,21 Euro (All. 8). Non risulta nessuna delibera condominiale relativa a spese eccedenti l'ordinaria amministrazione approvata in data antecedente alla comunicazione dell'amministratore del condominio.

### 9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di garantire la regolarità urbanistica ed edilizia, sarà necessario procedere con l'eliminazione delle superfetazioni ed il ripristino dello stato di progetto assentito.

Pertanto, supponendo di voler preventivare la rimozione delle parti eccedenti, andrà quantificato il lavoro comprensivo di idoneo ponteggio e accatastamento e/o smaltimento dei materiali, compreso tutto quanto occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Quindi, ai fini della riduzione in pristino, si avranno i seguenti costi:

Rimozione della sola copertura della tettoia più prossima all'edificio con trasformazione in pergolato 23,00 mq x 23,00 €/mq = 529,00 € + 10% (iva) = 581,90 €

Rimozione tettoia in legno e metallo: 30,00 mq x 30,00 €/mq = 900,00 € + 10% (iva) = 990,00 €

Demolizione di opere murarie eccedenti (deposito attrezzi, pareti di chiusura tettoia sanata e bagno esistente, riconfigurazione aperture, compresa la rimozione dei vecchi infissi ed il trasporto e conferimento a discarica: a corpo = 2.000,00 € + 10% (iva) = 2.200,00 €.

Realizzazione di nuove opere (wc completo di impianti, rivestimenti e sanitari all'interno dell'abitazione comprese le opere murarie per restituire la distribuzione interna di progetto, inclusi tutte le opere di ripristino, il pavimento esterno corrispondente al bagno, il battiscopa sui nuovi muri, gli intonaci e gli infissi): a corpo 8.000,00 € + 10% (iva) = 8.800,00 €

Adeguamento dell'impianto elettrico nei vani a farsi : 700,00 € + 10% (iva) = 770,00 €

Onorario tecnico medio per la redazione della pratica edilizia e della pratica catastale 2.000,00 Euro, comprensivi di oneri fiscali e contributivi. Si fa presente che catastalmente l'immobile risulta intestato a ----- pertanto, dovrà essere volturato.



In conclusione, la regolarizzazione dell'unità residenziale comporterà un costo aggiuntivo di circa 15.340,00 Euro.

A questo punto, al valore estrinseco dei beni immobili in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le somme stimate per la regolarizzazione.

Si fa presente che le somme calcolate, per quanto sopra riportato, devono necessariamente considerarsi di massima poiché la quantificazione potrebbe variare sulla base dell'esatta parcella professionale del tecnico incaricato nonché dei preventivi presentati dalle ditte interpellate per l'esecuzione delle opere di demolizione.

Per tutto quanto detto, l'acquirente dovrà valutare autonomamente se i beni immobiliari in oggetto siano o meno adeguati alle sue esigenze. Dopo le opportune verifiche, l'acquirente potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile soggetto a regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

## **9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Ribadito il dato oggettivo che la parte eseguita risulta unica proprietaria degli immobili oggetto di procedura esecutiva, nel caso in cui si dovesse arrivare alla vendita, resteranno a carico dell'acquirente, in quanto considerati in decurtazione sul valore commerciale stimato, tutti gli oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché quelli tecnici come quantificate al paragrafo precedente.

## **10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO**

Dalle verifiche dalla certificazione Ipotecaria nonché dall'ispezione effettuata dalla scrivente in data 18.01.2025 (All. 9) si evince che gli immobili sono censiti come segue:





Detto immobile è pervenuto al signor -----  
-----, per la  
quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di donazione accettata del  
27.05.2013 in notar Sorvillo Emanuela di Sannicandro Di Bari (BA) rep. n.  
9807/3317, trascritto il 21.06.2013 ai nn. 22032/16419, da potere di -----

-----, al quale detto immobile era pervenuto, per la quota  
dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di  
compravendita del 25.05.2005 in notar Gallo Eugenia di Grumo Appula (BA)  
rep. n. 819/237, trascritto il 01.06.2005 ai nn. 28032/17287, da potere di -----  
----- nato a Bari il 4 dicembre 1942 codice fiscale -----,  
che possedeva detto immobile, per averlo acquistato (per la quota dell'intero in  
piena proprietà in regime di separazione dei beni) da potere di -----  
----- nato a Carbonara Di Bari (BA) il 20 agosto 1973 codice fiscale  
-----, con atto di compravendita del 14.10.2004 in notar  
Chiaia Claudia di Cassano Delle Murge (BA) rep. n. 7228/954, trascritto il  
19.10.2004 ai nn. 51871/34002.

Al dante causa Costantino Nicola, detto immobile era pervenuto, per la  
quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 10.12.1992  
in notar Pietro Albenzio di Bari, trascritto il 16.12.1992 ai nn. 43774/34205, da  
potere di ----- nata a Bari il 27 marzo 1970 codice fiscale -----  
-----e ----- nato a Bari il 10 luglio 1964 codice fiscale  
-----.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti  
gravami:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 12.07.2024 ai nn.  
34960/26889, nascente da verbale di pignoramento immobili del 10.06.2024,

Unep Bari, rep. n° 6052, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in  
Roma - codice fiscale 14535321005 e contro -----

-----  
avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 34 particella  
579 sub.2

- Terreno in Cassano Delle Murge foglio 34 particella 608

- Terreno in Cassano Delle Murge foglio 34 particella 612

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 01.06.2005 ai nn. 28033/6910,  
nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25.05.2005 ai rogiti  
del Notaio Gallo Eugenia da Grumo Appula, rep. n° 820/238, a favore della  
Banca Antonveneta S.P.A. con sede in Padova - codice fiscale 02691680280,  
domicilio ipotecario eletto Casamassima Corso Garibaldi 11 e contro -----

-----, per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un  
capitale di € 60.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in  
piena proprietà di:

- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 34 particella 579  
sub.2

- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 34 p.lle graffate  
608 - 612

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 30.04.2018 ai nn.  
19459/14221, nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.04.2018,  
Tribunale da Bari, rep. n° 4130, a favore del Condominio Sirio con sede in  
Casamassima (BA) - codice fiscale 93070290726 e contro -----

-----  
avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà

bene personale di

- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 34 particella 579 sub.2

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 10.05.2022 ai nn. 24043/17730, nascente da verbale di pignoramento immobili del 31.03.2022, Unep Bari, rep. n° 3118, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro -----  
-----avente

per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 34 p.lle graffate 579 sub.2 - 608 - 612

## 11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

All'atto della vendita gli oneri a carico della procedura, riguarderanno esclusivamente le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- ✓ Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 12.07.2024 ai nn. 34960/26889, nascente da verbale di pignoramento immobili del 10.06.2024, Unep Bari, rep. n° 6052
- ✓ Ipoteca volontaria, iscritta il 01.06.2005 ai nn. 28033/6910, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25.05.2005 ai rogiti del Notaio Gallo Eugenia da Grumo Appula, rep. n° 820/238
- ✓ Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 30.04.2018 ai nn. 19459/14221, nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.04.2018, Tribunale da Bari, rep. n° 4130
- ✓ Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 10.05.2022 ai nn. 24043/17730,



nascente da verbale di pignoramento immobili del 31.03.2022, Unep  
Bari, rep. n° 3118.

## 12. DETERMINAZIONE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta. Per definire l'aspetto economico è opportuno individuare l'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo.

Nel caso in discussione, la stima richiesta deve condurre, per mezzo di adeguate comparazioni con beni analoghi, alla determinazione del valore di mercato da intendersi quale prezzo che il bene assume nel libero mercato sulla base della valutazione attribuita all'oggetto di stima da ordinari venditori ed ordinari compratori.

Le metodologie utilizzate che conducono al valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia indiretta o analitica che opera indirettamente basando la stima sulla redditività del bene o sul suo costo di produzione;

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, applicabile nel caso in cui si verifichi l'esistenza di condizioni a contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili;
- la dinamicità del mercato immobiliare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili all'oggetto di stima, risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo sintetico-comparativo. Esso prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato (riferito al parametro economico €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari scaturiti da compravendite di



immobili aventi destinazione e caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Per questo, la posizione, il tipo di costruzione, la dimensione dell'immobile, le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, costituiscono elementi importanti che concorrono a determinare il prezzo del bene.

A questo punto, calcolata la superficie lorda commerciale assentita, ragguagliata per le varie porzioni edilizie a diversa caratteristica costruttiva, sarà possibile esprimere il valore dell'immobile attraverso un unico dato di consistenza, immediatamente moltiplicabile per il valore unitario medio di mercato individuato.

### 12.1 STIMA COMPARATIVA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Allo scopo di conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili si è condotta una rilevazione presso mediatori, agenzie di intermediazione, tecnici della zona e studi notarili.

Di preciso, sono stati acquisiti i dati rivenienti dalla compravendita di alcuni immobili ubicati nelle zone del paese paragonabili a quella in cui sono inseriti i cespiti oggetto di stima riferiti ai periodi richiesti.

I dati riportati nella tabella che segue, evidenziano una sostanziale analogia in termini di rapporto fra prezzo e superficie relativamente all'anno di costruzione.

Ubicazione	Anno di costruzione	Data della stipula	Rapporto Prezzo Superficie
fg. 34 part. 235 sub 3 e sub 2 c.da. Lagogemolo-Cassano, p.T-1, cat. Catast. A/7.	1977/1980	Settembre 2022	circa 900,00 €/mq
fg. 32 part. 10 sub 30 e p.la 433 sub 3 graff. C.da. Lagogemolo - Cassano, p.T, cat. Catast. A/3.	1996/1998	Maggio 2024	circa 900,00 €/mq
Fg. 34, part. 816, sub.1 e sub 8, c.da Parco La Vecchia p.T, cat. A/7.	1984/1985	Maggio 2019	circa 500,00 €/mq



Alla luce dei dati raccolti relativamente ad immobili paragonabili a quelli di stima e confrontati i dati con quelli forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con le stime fornite dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Bari, si è giunti ad identificare il valore dell'usato in zona compreso fra 600,00 e 1.100,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche della zona, delle dotazioni infrastrutturali e commerciali e dei servizi presenti nonché della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione e funzionalità interna delle varie unità e, ancora, dei prezzi di mercato attualmente praticati nella zona, si ritiene di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, un valore pari ai 900,00 €/mq.

## 12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime vanno considerate sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. A questo punto, la superficie commerciale interna, al lordo del 100% murature interne, incluse anche quelle perimetrali e dei muri comuni come sopra meglio specificato, è pari a:

	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	MQ
Sup. omog. unità residenziale	51,00	1	51,00
Sup. aree scoperte (p.lle 608 - 612)	72,70 225,00	10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani e degli accessori 2% per superfici eccedenti	25,5 0,85



TOTALE sup. commerciale		77,35
-------------------------	--	-------

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore ad essa attribuito si ottiene:

unità abitativa e giardini pertinenziali

77,35 x 900,00 €/mq = 69.615,00 Euro (Euro

sessantanovemilaseicentoquindici/00)

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 9.1, va detratta la somma pari a € 15.340,00 necessaria per la rimozione delle superfetazioni. Pertanto, si ottiene:

$V = (69.615,00 - 15.340,00) \text{ €} = 54.275,00 \text{ Euro}$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

$V_m = \text{€ } 54.275,00 - 15\%V = \text{€ } 46.133,75$  che in cifra tonda equivale a  
**€ 46.100,00 (quarantasettemilacento/00 Euro).**

Devono altresì segnalarsi spese condominiali e pagamenti arretrati, a carico della parte esecutata, di complessivi Euro 2.116,21 Euro (All. 8).

### 13. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sebbene l'intera massa immobiliare stimata risulti suddivisa in due subalterni, non si ritiene possibile, sotto alcun profilo, procedere a vendite frazionate.

### 14. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione ritiene di aver assolto il mandato conferitole, rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento



e/o integrazione.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Titoli abilitativi dell'immobile presenti presso l'UTC;
4. Estratto NTA del Comune di Cassano delle Murge;
5. Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100;
6. Titoli di provenienza;
7. Attestato di prestazione energetica;
8. Riepilogo spese condominiali insolute;
9. Nota ipotecaria aggiornata.

Acquaviva delle Fonti, 30/01/2025

Con osservanza  
Ing. Ester Lagioia