

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Dr.M.Cavallo



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedura esecutiva R.G.E. 332-2021

Promosso da :XXX XXX XXX

Sede sociale

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

Direzione Generale

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

Cod. Fisc e Part.Iva XXX XXX XXX

Avv.XXX XXX XXX

Via XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX



In danno di : XXX XXX XXX

Nato a XXX XXX XXX

Cod.Fisc. XXX XXX XXX

Residente in

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

Giudice dell'esecuzione :Dott.M.Cavallo

C.T.U. Arch. Massimo Moramarco

Custode/Delegato : Dott.ssa Gironda Veraldi Enrica

Immobili oggetto del procedimento :

1)Foglio 10 Particella 1571 , Sub 5 Categoria A/7 ,Abitazione in villini.

Sito in Palo del Colle (BA), Via G.Ungaretti N.°61 , Piano Terra (appartamento)



2)Foglio 10 Particella 1571 , Sub 4 Categoria C/6 ,Box per auto .

Sito in Palo del Colle (BA), Via I.Silone N.°7 , Piano interrato S1 (box)

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :223000€ (DUECENTOVENTITREMILA EURO)



## **PREMESSA**

Con Decreto del Giudice M.Cavallo del 12/12/2021 io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco, con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5 , iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374,venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe.

## **SI PRECISA CHE:**

**Date le caratteristiche del bene, ho predisposto un lotto di vendita unico.**

## **BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE**

**Appartamento posto al piano terra di un villino di due piani fuori terra con sottostante piano interrato adibito a box auto, anch'esso oggetto della procedura, sito in Palo del Colle, al civico N°.61 di Via G.Ungaretti ,e con accesso carrabile al box auto da Via I.Silone N.° 7**

**L'immobile oggetto del procedimento ha i seguenti identificativi catastali:**

**Foglio 10 Particella 1571 , Sub 5 Categoria A/7 ,Abitazione in villini.**

**Foglio 10 Particella 1571 , Sub 4 Categoria C/6 ,Box per auto .**

## **I suddetti beni sono di proprietà di:**

**xxx xxx xxx**

**Nato a Palo del Colle (BA) il xxx xxx xxx**

**Cod.Fisc. xxx xxx xxx**

**Residente in:**

**Xxx xxx xxx**

**Xxx xxx xxx**

**Xxx xxx xxx**

## **1. ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Dopo aver scaricato dal fascicolo telematico del Polisweb del Tribunale di Bari, la documentazione necessaria, mi sono recato presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, servizi Catastali e della Conservatoria/Pubblicità immobiliare, al fine di avere copia della planimetria catastale degli immobili oggetto del procedimento e di verificare la completezza della Certificazione Notarile depositata dal creditore precedente.

Con il custode del presente procedimento, Dott.ssa Gironda Veraldi Enrica, abbiamo fissato al 10/01/2022 ore 15:00, la data del sopralluogo. La notifica del sopralluogo alle parti è stata effettuata a mezzo raccomandata A/R dal custode Dott.ssa Gironda Veraldi Enrica. Pertanto all'ora e alla data prefissata, mi sono recato presso l'immobile in oggetto. Al sopralluogo era presente la Dott.ssa Gironda. Al sopralluogo era presente il Custode della procedura Dott.ssa Gironda Veraldi e l'esecutato Sig. xxx xxx xxx, e che ha consentito l'accesso all'immobile. Durante il sopralluogo ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento posto al piano terra , ma data l'ampiezza dell'immobile non sono riuscito a eseguire anche il rilievo del box posto al piano interrato e dello spazio esterno di pertinenza, posto sul fronte principale della casa , pertanto in data 13/01/2022, ho eseguito un secondo sopralluogo , nel corso del quale ho completato il mio rilievo metrico e fotografico. Alla presente relazione ho allegato i verbali dei sopralluoghi(All.-A)

## **2.CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI**

A tutto il giorno 04-11-2022, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria(All.-B) ,risulta che :

Il bene oggetto del procedimento è intestato a:

xxx xxx xxx, Nato a xxx xxx xxx (BA) il xxx xxx xxx, cod.fisc xxx xxx xxx

Preciso che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto ho effettuato un accesso presso gli ufficio dell'anagrafe del Comune di Palo del Colle , e come previsto dal procedimento, ho chiesto un estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, (All.-C1), oltre ad un certificato di residenza(All.-C2 e All.-C3).

Dal suddetto certificato (All.-C1) si evince che:

xxx xxx xxx nato a xxx xxx xxx (BA) il xxx xxx xxx Atto n. xxx xxx xxx Residente xxx xxx xxx (BA).

Il Giorno xxx xxx xxx alle ore 00 e minuti 00 nel Comune di xxx xxx xxx si è unito in matrimonio con :

xxx xxx xxx, nata a xxx xxx xxx (BA)

Il xxx xxx xxx

Atto n. xxx xxx xxx

Residente a xxx xxx xxx

Nel certificato è riportata la seguente annotazione :

Con atto in data 19-10-2000, a rogito del notaio dott.ssa xxx xxx xxx del distretto notarile di xxx xxx xxx , gli sposi xxx xxx xxx nato il xxx xxx xxx in xxx xxx xxx e xxx xxx xxx nata il xxx xxx xxx in xxx xxx xxx, hanno scelto il regime di separazione di beni.

## **3.PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (ALL.D)**

L'immobile oggetto del procedimento è pervenuto al debitore xxx xxx xxx,per averlo edificato su terreno edificabile da lui acquistato con atto stipulato dinnanzi al notaio xxx xxx xxx in data xxx xxx xxx, Repertorio 34490 , Raccolta 11473 , trascritto a Bari il 21-10-1992(da All.-B3 ad All.-B8) ai numeri R.G.37115 R.P. 29014, Registrato a Bari il 12-10-1992 al numero 12631.

Ho richiesto copia del suddetto atto notarile, presso l'Archivio Notarile di Bari e l'ho allegato alla presente relazione (ALL.D).

Tramite il suddetto atto di compravendita ( per la precisione tramite la seconda compravendita riportata nell'atto da All.-D6 ad All.-D7), il debitore xxx xxx xxx, Nato a xxx xxx xxx (BA) il xxx xxx xxx, cod.fisc xxx xxx xxx

Acquistò , la particella 1571 del foglio 10, su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente procedura da :

- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx
- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx
- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx
- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx

## **4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE (All.-E)**

Premetto che nella certificazione notarile, fornita dal creditore precedente, è presente un refuso che consiste nell'erronea indicazione del numero di repertorio dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato realizzato l'immobile in oggetto :Il repertorio indicato erroneamente è 344901 mentre il

repertorio che si sarebbe dovuto correttamente indicare è 34490. I restanti dati che identificano l'atto, come numero di raccolta, estremi della trascrizione, date, notaio, le parti, etc, sono state indicate correttamente. Nell'allegato E ho scansionato la certificazione notarile prodotta dal creditore e ho evidenziato con una freccia, il numero riportato erroneamente, indicando poi a penna poi il numero di repertorio corretto.

Fatta eccezione per il refuso sopra descritto, la documentazione prodotta dal creditore precedente, che consiste in un Certificato notarile (All.-E), a firma del Notaio xxx xxx xxx, Notaio in xxx xxx xxx iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di xxx xxx xxx

È completa infatti:

A) dopo una mia attenta analisi, risulta che: "la suddetta certificazione notarile sostitutiva, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento".

B) Inoltre sussiste: "una continuità delle trascrizioni degli atti d'acquisto derivativo od originario riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento, fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa".

Va precisato che:

La data di trascrizione del pignoramento è: 26-07-2021. Reg. Gen. 37587 Reg. Part 27886 (da All.-B19 a All.-B20) e pertanto la certificazione notarile doveva indicare, come del resto ha fatto, un atto di provenienza dell'immobile, risalente ad almeno 20 anni prima del 2021 e quindi doveva individuare un atto di provenienza degli immobili in oggetto, precedente al 2001. Inoltre sussiste una continuità delle trascrizioni, perché nel caso in esame, sono stati trascritti tutti gli atti di compravendita dei vari proprietari dell'immobile in oggetto che si sono succeduti negli anni.

**A) Provenienza ultraventennale dei beni oggetto del procedimento:**

La certificazione notarile (All.-E) fornita dal creditore precedente, è risultata esaustiva in merito alla provenienza ultraventennale dei suddetti immobili, poiché ha individuato almeno un atto notarile di provenienza dell'immobile in oggetto, che è stato stipulato in data che precede di almeno 20 anni la data di trascrizione del pignoramento

Infatti nella certificazione notarile, si risale a un atto di provenienza ultraventennale che consiste nell'atto notarile di compravendita del 23/09/1992, che precede quindi di 29 anni la data del pignoramento della presente procedura che è del 26/07/2021 (All.-B19-All.-B20).

Nello specifico, l'atto di provenienza ultraventennale consiste nell'atto di compravendita stipulato dinanzi al notaio xxx xxx xxx, in data 23/09/1992, repertorio 34490, raccolta 11473 (All.-D), trascritto il 21/10/1992, Reg. Gen. 37115, Part. 29014. Registrato a Bari il 12/10/1992 al n.12631/v

, con cui il debitore xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx, cod. fisc. xxx xxx xxx, acquistò dai signori:

- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx
- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx
- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx
- xxx xxx xxx, nato a xxx xxx xxx il xxx xxx xxx cod fisc. xxx xxx xxx

Un terreno edificabile sito in Palo del Colle, alla contrada "Langilana" e avente i seguenti identificativi catastali: fg10 p.la 1571. e sul quale costruì successivamente l'immobile oggetto della presente procedura, avente i seguenti identificativi catastali: Fg. 10 , p.la 1571, sub 4 e sub 5.

### **B) Continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto :**

L'immobile oggetto della procedura non è stato oggetto di passaggi di proprietà, infatti, dopo essere stato edificato dal debitore, su un suo suolo edificabile da lui acquistato nel 1992 , è rimasto di sua proprietà fino alla data del pignoramento.

### **3) Formalità pregiudizievoli nel periodo ventennale**

Al fine di verificare la completezza della certificazione notarile fornita dal creditore procedente ,relativamente alla presenza di formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile oggetto della procedura , ho eseguito una mia ispezione ipotecaria di controllo per soggetto, sul debitore xxx xxx xxx, per un periodo che termina il 04/11/2022 , data della mia ultima ispezione ipotecaria e comincia nel 1974 e pertanto che copre abbondantemente il periodo ventennale previsto, che comincia nel caso in esame nel 2001, dal momento che il pignoramento è stato trascritto in data 26/07/2021.

Considerando che ho individuato le stesse formalità riportate nella certificazione notarile fornita da creditore procedente , posso concludere che la certificazione è stata correttamente eseguita anche in merito alla ricerca delle formalità pregiudizievoli presenti nel periodo ventennale.

## **5.INDIVIDUAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

### **LOTTO UNICO**

**Tipologia:** Abitazione posta al piano terra di villino a schiera, con annesso box al sottostante piano piano interrato , dotata di accesso indipendente da antistante spazio esterno ad uso esclusivo. Al piano superiore è presente un altro appartamento estraneo alla procedura e dotato di accesso indipendente.

### **Ubicazione (coordinate geografiche del villino ) (All.-F)**

L'immobile è ubicato nel comune di Palo Del Colle, al piano terra e piano interrato, con appartamento con accesso da Via G.Ungaretti, N.° 61 e sottostante box posto al piano interrato e con accesso dal civico n.° 7 di Via I.Silone.

Coordinate geografiche dell'appartamento oggetto della procedura:

**41.062067375171075, 16.701444751840352**

### **Composizione interna (All.-L)**

#### **A) Appartamento posto al piano terra (All.-L1):**

-**corridoio centrale** accessibile dall'ingresso all'appartamento posto all'interno della loggia sul prospetto principale su Via Ungaretti .

-**Vano 1** con porta finestra che affaccia sulla loggia posta sul prospetto principale su Via Ungaretti

-**Vano 2** con porta finestra che affaccia sulla loggia posta sul prospetto posteriore su Via I.Silone.

-**Vano 3** con porta finestra che affaccia sulla loggia posta sul prospetto posteriore su Via I.Silone.

-**Vano 4** con finestra che affaccia sulla loggia posta sul prospetto posteriore su Via I.Silone.

-**Bagno 1** con piccola finestra che affaccia sulla loggia posta sul prospetto posteriore su Via I.Silone.

-**Cucina 1** con porta finestra che affaccia sulla loggia posta sul prospetto principale su Via Ungaretti

-**Cucina 2** con piccola finestra che affaccia sulla loggia 1 e un porta che conduce ad un piccolo corpo scala che conduce al box al piano interrato.

-**Loggia 1.** Loggia che affaccia sul prospetto principale posto su Via Ungaretti.

- Loggia 2.** Loggia che affaccia sul prospetto posteriore, posto su Via I.Silone
- Ripostiglio 1.** Posto all'interno della "loggia 2", che affaccia sul prospetto posteriore, posto su Via I.Silone.
- Spazio scoperto**, di pertinenza ed ad uso esclusivo, posto sul prospetto principale su Via Ungaretti, costituito da spazi pavimentati utilizzabili per il parcheggio di autovetture e di spazi dotati di aiuole

#### **B) Box posto al piano interrato (All.-L2):**

- Autorimessa 1**, spazio dotato di un ampio portone carrabile che consente di fare entrare un autovettura, dal piano stradale, posto superiormente, all'interno del vano in esame tramite una vasta rampa carrabile di accesso posta esternamente.
- **Autorimessa 2**, ampio vano dotato di caminetto e diviso dalla "Autorimessa 1" da un tramezzo posto in difformità con i progetti allegati alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palo del Colle (All.-H8) e in difformità con le planimetrie catastali (All.-G5). La presenza di tale tramezzo allo stato attuale non consente di accedere al vano "autorimessa 2" con un'auto.
- Bagno 2** : è un piccolo bagno, ricavato nello spazio destinato all'intercapedine dell'autorimessa in esame.
- Ripostiglio 3** : è un piccolo vano utilizzato come deposito/ripostiglio ed è stato realizzato sulla superficie destinata alla intercapedine dell'autorimessa in esame.
- Vano scala**: è un piccolo vano che ospita una scala a chiocciola di ferro che conduce dal cucinino del piano primo, all'autorimessa interrata in esame.
- Ripostiglio 2** : è un piccolo vano destinato a ripostiglio e realizzato su parte della superficie esterna all'autorimessa, occupata originariamente da un terrapieno destinato ad contenere un'aiuola a verde
- Rampa carrabile**: è un'ampia rampa carrabile, posta sugli spazi esterni all'autorimessa, che consente l'accesso delle auto, dal piano stradale, all'autorimessa in oggetto posta al piano interrato.
- Aiuola**: è un terrapieno realizzato in cemento armato, posto sullo spazio esterno antistante all'autorimessa e destinato a contenere terreno per un'aiuola.
- Vano scala**: è un piccolo vano che contiene una scala a chiocciola che conduce dal cucinino del piano terra, all'autorimessa posta al piano interrato.

#### **Confini (All.-G9)**

La palazzina oggetto del procedimento confina:

- A Nord-Est con la particella 1573 del foglio 10
- A Sud-Est con Via G.Ungaretti
- A Sud-ovest con la particella 1570 del foglio 10
- A Nord-Ovest con Via I.Silone.

#### **Dati catastali (All.-G):**

Gli immobili sono identificati al catasto con i seguenti dati:

1) Foglio 10, particella 1571, sub 5

.Categoria: A/7 .Classe 3.Consistenza 7 vani . Superficie Catastale :136 mq. Totale escluse Aree Scoperte 127 mq Rendita: 542,28 . Indirizzo: Via G.Ungaretti N.61, piano T

2) Foglio 10, particella 1571, sub 4

.Categoria : C/6 .Classe 1.Consistenza 70 mq . Superficie Catastale Totale :70 mq. Rendita: 108,46 .  
Indirizzo: Via I.Silone, Piano S1

## La superficie commerciale:

### A) Appartamento:

**La superficie commerciale totale dell'appartamento in oggetto è pari a mq 148 (superfici lorda effettiva coperta dell'appartamento mq 125 + superficie lorda scoperta omogeneizzata delle due logge mq 10 + superficie lorda scoperta dello spazio scoperto omogeneizzato antistante la casa mq 13 ).**

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr. 138/98, All-C .

La superficie commerciale dell'appartamento è stata ottenuta sommando le seguenti superfici:

#### a1)La superficie lorda effettiva dell'appartamento posto al piano primo pari a 125 mq

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame è costituita da:

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

#### a2)La superficie commerciale delle due loggie poste al piano terra

La superficie commerciale in esame è stata calcolata sommando:

1)La superficie lorda effettiva delle due logge pari a 48 mq ,ridotta con un coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e 0,1 per i restanti 23mq.

$$- 25mq \times 0,3 = 7,5 mq$$

$$- 23mq \times 0,1 = 2,3 mq$$

Sono pertanto giunto a una superficie virtualizzata delle due loggie pari a 10mq.

Per i coefficienti adottati, ho fatto riferimento al DPR 138/98 all C, ho inteso infatti le due logge come "*pertinenze esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e con i vani accessori*" e ho considerato l'appartamento come appartenente alla categoria R/2, abitazione in villino e in villa secondo quanto riportato nell'allegato B del DPR 138/98.

#### a3)La superficie commerciale dello spazio scoperto posto al piano terra dinanzi al prospetto principale posto lungo Via G.Ungaretti.

La superficie commerciale in esame è stata calcolata sommando:

1)La superficie lorda effettiva dello spazio scoperto esterno su cui sono presenti aiuole a verde e spazi pavimentati utilizzati per il parcheggio scoperto di autovetture, pari a 129 mq, ridotta tramite un coefficiente riduttivo pari a 0,1 (come previsto nell'alleg. C del dpr 138/98 ,che prescrive un coefficiente pari a 0,1 "*fino ad una superficie pari a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (bagni,ripostigli,corridoi , ingressi, etc*")

$$129mq \times 0,1 = 12,9mq$$

Sono pertanto giunto a una superficie virtualizzata dello spazio scoperto antistante alla casa pari a 13 mq.

Per i coefficienti adottati, ho fatto riferimento al DPR 138/98 all C, ho inteso infatti lo spazio scoperto come "*pertinenze esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e con i vani accessori*" e ho considerato l'appartamento come appartenente alla categoria R/2 Abitazione in villino e in villa secondo quanto riportato nell'allegato B del DPR 138/98

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame, è costituita da:

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

In conclusione sono giunto a una superficie commerciale dell'appartamento posto al piano primo che è pari a **148 mq** (125 mq superficie effettiva piano terra + 10 mq superficie virtualizzata logge + 13 mq superficie virtualizzata spazio scoperto/giardino).

**B)Box :**

**La superficie commerciale totale del box in oggetto è pari a mq 87 (di cui 79 mq di superficie lorda effettiva destinata a box + 5 mq di superficie omogeneizzata di locali accessori al box, destinati a bagno, ripostiglio e corpo scala + 3 mq di superficie omogeneizzata occupata dalla rampa di accesso e da una aiuola.**

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale del box in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr 138/98, All-C.

La superficie commerciale del box è stata ottenuta sommando le seguenti superfici:

b1) la superficie lorda effettiva coperta del vano destinato a box e pari a **79 mq**.

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame è costituita da:

- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

b2) la superficie lorda scoperta effettiva posta sul prospetto posteriore e occupata dalla aiuola esterna e dalla rampa di accesso al box pari a 35 mq, ridotta tramite un coefficiente riduttivo pari a 0,1, pervenendo pertanto ad una superficie commerciale dei suddetti spazi esterni pari a 3,5 mq  
 $35\text{mq} \times 0,1 = 3,5\text{mq}$  (arrotondata).

b3) la superficie lorda coperta effettiva di alcuni locali accessori a servizio del box e non idonei al parcheggio di autovetture, ma destinati a bagno, ripostiglio, corpo scala pari a 10 mq, ridotta attraverso un coefficiente riduttivo pari a 0,5.

$10\text{mq} \times 0,5 = 5\text{mq}$ .

Per i coefficienti adottati ho fatto riferimento al DPR 138/98 all. C, ho inteso infatti lo spazio scoperto come *"pertinenze esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e con i vani accessori"* e ho considerato il box come appartenente alla categoria R/4, posti auto coperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, secondo quanto riportato nell'allegato B del DPR 138/98.

In conclusione sono giunto a una superficie commerciale del box posto al piano interrato che è pari a **87 mq** (79 mq superficie effettiva coperta destinata a box + 5 mq superficie virtualizzata

destinata a , bagno , ripostiglio e corpo scala + 3 mq superficie virtualizzata di spazio esterno al box occupato da una rampa carrabile di accesso e da una aiuola.

In conclusione le superfici totali scoperte/coperte e nette/lorde/commerciali dell'immobile oggetto del procedimento sono le seguenti:

- SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO PIANO TERRA =148 MQ
- SUPERFICIE COMMERCIALE BOX PIANO INTERRATO = 87 MQ
  
- TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA APPARTAMENTO A/7 = 125 MQ
- TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA APPARTAMENTO = 177 MQ  
(di cui 48 mq sono costituiti da due logge + 129 mq costituiti da uno spazio scoperto destinato ad aiuole e spazio di parcheggio scoperto )
- TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA BOX C/6 = 79MQ  
(destinata al parcheggio)
- TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA BOX C/6= 10 MQ  
(destinati a locali accessori a servizio del box, che nello specifico sono un bagno, un ripostiglio e un corpo scala)
- TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA BOX C/6= 35 MQ  
(destinati a una rampa di accesso , un aiuola a verde e un ripostiglio)

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA APPARTAMENTO =115 MQ  
TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA APPARTAMENTO=160 MQ

Di cui:

- 40MQ coperti da due logge poste al piano terra
- 120MQ coperti in parte da uno spazio scoperto pavimentato posto al piano terra e destinato a posti auto scoperti e in parte coperti da aiuole a verde .

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA BOX =81 MQ

Di cui :

- 30 MQ coperti da un locale destinato a box
- 42 MQ coperti da un locale destinato a box.
- 3 MQ coperti da locali destinato a bagno
- 2 MQ coperto da locale destinato a ripostiglio interno
- 2 MQ coperto destinato a corpo scala
- 2 MQ coperto da locale destinato a ripostiglio esterno

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA BOX =30 MQ

Di cui:

- 24MQ coperti dalla rampa esterna di accesso al box
- 6 MQ coperti da un'aiuola

Prezzo base: 223000€

## **6. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO (All.-H)**

**Pratiche edilizie svolte:**

L'immobile oggetto della procedura è stato realizzato in base alla concessione edilizia N.2276 del 17/11/1997, che costituisce una concessione in sanatoria e proroga termini di cui alla concessione

n.1855 del 16/12/1993. Alla presente relazione ho allegato la suddetta Concessione Edilizia e gli allegati grafici che furono allegati alla stessa (da All.-H1 ad All.-H15).

Dopo il completamento dell'edificio, furono realizzati alcuni manufatti in difformità come:

-1) un ripostiglio all'interno della loggia 2 posto al piano terra, che ho indicato come ripostiglio 1 in allegato L1.

-2) un piccolo vano chiuso intorno al corpo scala che conduce dal piano terra al piano interrato e che contiene una piccola scala a chiocciola in ferro visibile in allegato L1.

-3) un piccolo ripostiglio presente al piano interrato, in prossimità della rampa di accesso carrabile al box, che in allegato L2 ho indicato come ripostiglio 2.

In merito ai suddetti abusi riportati ai punti 1) e 2), il debitore xxx xxx xxx, presentò in data 29-01-2004 Dichiarazione di interesse alla sanatoria Prot.N.°1782, e una Domanda Relativa alla Definizione degli Illeciti Edilizi prot. N.°5103 del 29/03/2004 secondo la legge per il condono edilizio 326 del 24/11/2003 e Legge Regionale Puglia N.28/2003 (da All.-H37 ad All.-H62).

In data 24/11/2011 fu inviata al debitore xxx xxx xxx una richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di Palo Del Colle (All.-H63). Presumo che tale richiesta d'integrazione sia rimasta inevasa da parte del debitore xxx xxx xxx, dal momento che, nonostante le ricerche da me effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palo del Colle, non è stato reperito alcun rilascio di permesso di Costruire in Sanatoria relativamente alla pratica di istanza che fu presentata. Pertanto gli abusi indicati ai suddetti punti 1, 2 e 3 non risultano sanati.

Relativamente l'immobile oggetto della procedura non ho trovato traccia del certificato di abitabilità presso l'ufficio tecnico del Comune di Palo, va tuttavia precisato che in data 10/03/2000 il debitore xxx xxx xxx, ha presentato all'ufficio tecnico del Comune di Palo del Colle una richiesta di abitabilità (All.H16), trasmettendo una ampia documentazione al fine di ottenere il rilascio della stessa. Tale documentazione che ho allegato alla presente perizia (da All.H16 ad All.-H36) consiste in:

-1) Dichiarazione di Fine Lavori

-2) dichiarazione ai sensi del DPR 425/94

-3) Certificato di Collaudo statico

-4) Accatastamento Fabbricato

-5) Dichiarazione di Conformità degli impianti idrico ed elettrico

A fronte di tale richiesta tuttavia, all'ufficio tecnico del comune di Palo del Colle non risulta l'esistenza di un certificato di Abitabilità, ne ho tantomeno reperito una eventuale richiesta di integrazione documentale fatta dal Comune di Palo del Colle al richiedente debitore xxx xxx xxx.

### **-Difformità rispetto al progetto approvato**

Dal confronto tra il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (All.-L1 e All.-L2), e gli elaborati grafici, allegati alla domanda di concessione edilizia in sanatoria (All.-H8 ad All.-H9), risulta la presenza delle seguenti difformità:

-1) Nel rilievo planimetrico dell'appartamento posto al piano terra, da me effettuato in sede di sopralluogo (All.-L1), è riportato un vano ripostiglio, che ho indicato in rilievo come "ripostiglio 1", che è stato realizzato sulla loggia che ho indicato come "loggia 2". Tale vano non è presente negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia approvata (All.-H9) e pertanto è stato realizzato in difformità con il progetto approvato. Preciso che come, specificato in precedenza, il debitore ha iniziato una pratica di condono, per sanare questa difformità, che se pur presentata non è stata mai rilasciata dal comune di Palo del Colle (da All.-H37 a All.-H62).

-2) Nel rilievo planimetrico dell'appartamento posto al piano terra, da me effettuato in sede di sopralluogo (All.-L1), è riportato un vano che accoglie una scala a chiocciola in ferro che conduce dal piano terra fino al piano interrato, che ho indicato in rilievo come "vano scala", che è stato realizzato sulla loggia che ho indicato come "loggia 1". Tale vano non è presente negli elaborati

grafici allegati alla Concessione edilizia approvata (All.-H9) e pertanto è stato realizzato in difformità con il progetto approvato. Preciso che come , specificato precedentemente il debitore ha iniziato una pratica di condono , per sanare questa difformità che però se pur presentata, non è stata mai rilasciata dal comune di Palo del Colle (da All.-H37 a All.- H62).

-3)Nel rilievo planimetrico del box posto al piano interrato ,da me effettuato in sede di sopralluogo (All.-L2), è riportato un vano che ho indicato in rilievo come “ripostiglio 2” ,che è stato realizzato sullo spazio scoperto del prospetto posteriore posto lungo Via I.Silone . Tale vano non è presente negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia approvata (All.-H8) e pertanto è stato realizzato in difformità con il progetto approvato.

Le suddette difformità riportate al punto 1), 2), 3) rappresentano degli incrementi di cubatura e pertanto non sono sanabili .

-4)Nel rilievo planimetrico del box posto al piano interrato ,da me effettuato in sede di sopralluogo (All.-L2), sono riportati due vani da me indicati come “autorimessa 1” e “autorimessa 2”, in luogo del vano unico riportato nella planimetria allegata alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palo del Colle(All.-H8).

-5)Nel rilievo planimetrico del box posto al piano interrato ,da me effettuato in sede di sopralluogo (All.-L2), sono riportati due vani da me indicati come “bagno 2” e “ripostiglio 3” , in luogo del vano unico riportato nella planimetria allegata alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palo del Colle.(All.-H8) e destinato ad accogliere l’intercapedine.

Le suddette difformità indicate ai punti 4) e 5) consistono in differenti disposizioni planimetriche e pertanto potranno essere sanate presentando una Scia, cosiddetta “in sanatoria” , al costo di 1000 euro, oltre 130 euro per diritti di segreteria.

Ai suddetti costi da sostenere, va aggiunto l’onorario di un tecnico abilitato che dovrà redigere la suddetta pratica edilizia. Da indagini di mercato, ho stimato un onorario di circa 1000 euro, che comprenderà anche i costi per l’aggiornamento catastale da parte del tecnico .

## 7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-G)

L’immobile in oggetto risulta catastalmente intestato a :

1	XXX XXX XXX nato a XXX XXX XXX IL XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	(1)proprietà per 1/1 in
---	--	-------------	-------------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	

1	10	1571	5			A/7	3	7 vani	Totale: 136mq Totale escluse aree*scop erte :127mq	Euro 542,28		
<b>Indirizzo</b>		Via Giuseppe Ungaretti n.° 61 piano T										
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>							<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 23/08/2018 PROTOCOLLO N.BA0204421 IN ATTI DAL 23/08/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N.60563.1/2018)	
2	10	1571	4			C/6	1	70 mq	Totale: 70mq	Euro 108,46		
<b>Indirizzo</b>		VIA IGNAZIO SILONE N.7 PIANO SI										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)										

L'immobile identificato con il sub 5 appartiene alla categoria di destinazione A/7, con la quale si identificano:

*S'intende per villino un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, aventi caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino, nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino. Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera (n.d.a.: fabbricati affiancati ad altri aventi tutti le stesse caratteristiche rispetto alle dimensioni, all'architettura e al tipo di costruzione e costituiti prevalentemente da una sola unità immobiliare) e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini e, cioè i minialloggi stagionali. Detti immobili, inoltre, devono rispondere ai parametri indicati dall'Ufficio, con riferimento ad ogni zona territoriale omogenea, nell'algoritmo di classamento automatico e principalmente a quello indicato al n.2 del prospetto "9" e cioè il numero delle u.i.u. abitative comprese nel fabbricato – esclusi i fabbricati a schiera – oltre il quale l'immobile stesso non può essere classato nella categoria A/7.*

(circolare n.5 del 14 marzo 1992 dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota C1/1022/94 della Ex Direzione Centrale del Catasto , dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.)

(il Catasto dei fabbricati, xxx xxx xxx xxx xxx xxx Editore).



Il suddetto immobile oggetto del procedimento, identificato con il sub 4, appartiene alla categoria di destinazione C/6, con la quale si identificano:

*Box per auto, posti auto scoperti e coperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse (queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e, se presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze per un'attività commerciale );stalle, scuderie e simili .*

(il Catasto dei fabbricati, xxx xxx xxx Editore).

### **Incongruenze catastali:**

Tra le planimetrie catastali (da ALL.-G1 ad All.-G5) e lo stato di fatto rilevato al momento del mio sopralluogo (da All.L1 ad All.L2), ho riscontrato le seguenti incongruenze :

#### -Piano Terra Fg 10 , p.lla 1571 , Sub 5.Appartamento al piano terra:

Dal confronto tra il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (All.-L1) e la planimetria catastale del sub 5 (All.-G1), non ho riscontrato alcuna difformità :

#### -Piano interrato Fg 10 , p.lla 1571 , Sub 4 Autorimessa al piano interrato:

Dal confronto tra il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (All.-L2) e la planimetria catastale del sub 4 (All.-G5), ho riscontrato le seguenti difformità:

1)Nella planimetria catastale del box posto al piano seminterrato(All.-G5) è riportato un unico vano destinato al parcheggio degli autoveicoli , mentre al momento del mio sopralluogo ho riscontrato la presenza di due vani, che ho indicato nel mio rilievo come “autorimessa 1” e “autorimessa 2”.E' stato infatti realizzato un tramezzo che ha diviso in due vani ,l'ampio vano unico che era riportato nella planimetria catastale(All.G5)

2) Nella planimetria catastale del box posto al piano seminterrato(All.-G5) è riportato un unico vano indicato come “intercapedine”, mentre al momento del mio sopralluogo ho riscontrato la presenza di due vani, che ho indicato nel mio rilievo come “ripostiglio3” e “bagno2”.E' stato, infatti, realizzato un tramezzo che ha diviso in due vani, il vano unico dell'intercapedine, che era riportato nella planimetria catastale(All.G5) e nella planimetria allegata alla concessione Edilizia approvata dal comune di Palo del Colle (All.-H8).

3) Nella planimetria catastale del box posto al piano seminterrato(All.-G5) è riportata una aiuola posta lateralmente alla rampa carrabile esterna di accesso al box interrato in oggetto. In realtà al momento del mio sopralluogo su parte di questa aiuola è stato realizzato un piccolo vano chiuso, avente una superficie pari a 2mq che ho indicato nel mio rilievo (All.-L1) come “ripostiglio 2” Preciso che tale piccolo vano è stato realizzato in difformità con la Concessione edilizia con cui è stato realizzata l'intera abitazione.(All.-H8)



## 8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

**Tipologia:** Appartamento posto al piano terra di una villetta a schiera, con spazi scoperti di pertinenza e a uso esclusivo antistante e retrostante la casa, e ampia autorimessa posta al piano interrato .

### **Suddivisione dei vari ambienti:**

#### **a) Appartamento al piano terra (All.-L1) :**

Attraverso un cancello posto al civico N.°61 di Via G.Ungaretti, si accede ad un ampio “**Giardino spazio scoperto**” di pertinenza e ad uso esclusivo , posto lungo il prospetto frontale della villetta .Tale superficie è costituita da alcune aiuole e spazi pavimentati predisposti al parcheggio scoperto di autoveicoli .

Dopo aver percorso il suddetto ampio spazio scoperto, si accede a una “**loggia 1**” posta lungo il prospetto principale. All’interno della suddetta loggia, è presente la porta d’ingresso all’appartamento. Dopo aver varcato la porta d’ingresso, si accede a un lungo “**corridoio**”, che disimpegna la totalità dei vani, presenti nell’appartamento. Dopo aver varcato la porta d’ingresso all’appartamento, attraverso la prima porta posta a sinistra nel corridoio, si accede a un “**vano1**”, che attualmente ospita il soggiorno , dotato di una porta finestra che si affaccia sulla “loggia1” sopra descritta. Attraverso una porta posta nel corridoio, a destra della porta d’ingresso , si accede ad un vano che ho indicato nella planimetria del mio rilievo come “**cucina1**”,e che attualmente è costituita da una ampia cucina abitabile , dotata di una porta finestra che si apre sulla “loggia 1” sopra descritta. Nella “cucina 1” è presente una porta che conduce a un piccolo vano “**cucina2**” destinato a una, seconda piccola cucina. Attraverso una porta presente nella “cucina 2”, si accede a un piccolo “**vano scala**” che è costituito da un piccolo vano quadrato al cui interno è presente una piccola scala in ferro che conduce al box al piano interrato .Preciso che nel progetto approvato il vano scala che ospita la scala a chiocciola era presente ma era aperto mentre successivamente è stato chiuso in difformità al progetto approvato. Tornando al corridoio centrale, attraverso la seconda porta posta a sinistra di chi entra nell’appartamento , si accede ad un “**vano 2**”

all’interno della quale è attualmente presente una camera da letto doppia, il vano è dotato di una porta finestra che si apre sulla “loggia 2” posta sul prospetto posteriore .Tornando al corridoio centrale, attraverso la seconda porta posta a destra di chi entra nell’appartamento, si accede ad un “**vano 3**”, all’interno della quale è attualmente presente una camera da letto singola,il vano è dotato di una porta finestra che si apre sulla “loggia 2” posta sul prospetto posteriore . Tornando al corridoio centrale, attraverso una porta posta in fondo allo stesso, si accede a un “**vano 4**”, all’interno della quale è attualmente presente una camera da letto singola,il vano è dotato di una finestra che si apre sulla “loggia 2” posta sul prospetto posteriore . Tornando al corridoio centrale, attraverso la terza porta posta a sinistra di chi entra nell’appartamento , si accede al “**bagno 1**”,

dotato di una finestra che affaccia sulla “loggia 2” posta sul prospetto posteriore .Attraverso le porte finestre presenti nel “vano2” e nel “vano 3” si accede alla “**loggia 2**” posta lungo il prospetto posteriore che si affaccia su Via I. Silone. Sulla “loggia2” è stato realizzato un piccolo vano che ho indicato come “**ripostiglio1**”, tale piccolo vano è stato realizzato in difformità con il progetto approvato.

#### **b)Autorimessa al piano interrato (All.-L2)**

Attraverso una scala a chiocciola in ferro presente nel “vano scala”, accessibile sia tramite una porta presente sulla “loggia 1”, posta sul prospetto frontale , sia attraverso un vano “cucina 2” presente all’interno dell’appartamento posto al piano terra, , si accede al piano interrato destinato a box auto.Dopo aver percorso la suddetta piccola scala a chiocciola in ferro contenuta nel “**vano scala**”(chiuso in difformità con il progetto approvato) si accede ad un ampio vano , indicato nel mio rilievo come “**Autorimessa 2**” , che è costituito da un ampio vano privo di finestre , e dotato di un ampio camino .Dal vano sopra indicato come “Autorimessa2” è possibile accedere attraverso una porta a un piccolo “**bagno 2**” che è stato realizzato in difformità con il progetto della Concessione

approvata, sulla superficie che nel progetto approvato era destinata alla intercapedine, il bagno è dotato di un piccolo finestrino che si affaccia sulla intercapedine presente in una aiuola del sovrastante "Giardino/spazio scoperto" del piano terra. Dal vano sopra "autorimessa 2" è possibile accedere attraverso una porta, a piccolo "ripostiglio 3" che è stato realizzato in difformità con il progetto allegato alla Concessione rilasciata dal Comune di Palo del Colle, sulla superficie che nel progetto approvato era destinata alla intercapedine, il ripostiglio è dotato di un piccolo finestrino posto nella parte alta, che si affaccia sulla intercapedine presente in prossimità di una aiuola del sovrastante "Giardino/spazio scoperto" posto del piano terra. Attraverso una porta presente nel vano "autorimessa2", si accede inoltre a un ampio vano, indicato nel mio rilievo come "autorimessa1", che è collegato al piano stradale da una ampia porta carrabile che conduce alla "rampa" carrabile che consente l'accesso delle auto, dal piano stradale su Via Ignazio Silone ai box in oggetto posti al piano interrato. Lateralmente alla suddetta "rampa" è presente una "aiuola" a verde realizzata all'interno del muro di contenimento della rampa carrabile.

Vano	Altezza in metri	SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq	Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.	Esposizione	Condizioni di manutenzione
<b>APPARTAMENTO PIANO TERRA</b>					
Corridoio	2,88m	10	1	-	Buone
Vano 1	2,89m	23	1	Sud-Est	Buone
Vano 2	2,87m	21	1	Nord-Ovest	Buone
Vano 3	2,89m	14	1	Nord-Ovest	Buone
Vano 4	2,88m	10	1	Nord-Ovest	Buone
Cucina 1	2,88m	19	1	Sud-Est	Buone
Cucina 2	2,87m	5	1	Sud-Ovest	Buone
Bagno 1	2,88m	7	1	Nord-Ovest	Buone
Loggia 1	2,88m	17	0,3 per i primi 25m e 0,1 per i rimanenti 23mq	Sud-Est	Buone
Loggia 2	2,88m	23	0,3 per i primi 25m e 0,1 per i rimanenti	Nord-Ovest	Buone

			23mq		
Corpo scala	2,88m	2	1	Sud-est	Buone
Giardino Spazio Scoperto		120	0,1	Sud-Est	Buone
Ripostiglio 1	2,88m	3	1	Sud-Ovest	Buona
<b>AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO</b>					
Autorimessa 1	2,92m	30	1	Nord-Ovest	Buona
Autorimessa 2	2,91m	42	1	Centrale	Buona
Bagno 2	2,9m	3	0,5	Sud-Est	Buona
Ripostiglio 3(interno)	2,9m	2	0,5	Sud-Est	Buona
Rampa		24	0,1	Nord Ovest	Buona
Aiuola		6	0,1	Nord-Ovest	Buona
Ripostiglio2 (esterno)	2,12	2	0,1	Ovest	Buona
Corpo scala	-	2		Centrale	Buona

**In conclusione la superficie commerciale dell'immobile oggetto del procedimento con destinazione A/7, (abitazione in villini) è pari a mq 148, mentre la superficie commerciale dell'immobile oggetto del procedimento e avente destinazione C/6 , (box ) è pari a 87mq.**

**La superficie commerciale = superficie netta coperta + superficie occupata da tramezzi e muri perimetrali considerati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm + metà della superficie occupata dai muri posti a confine con altre proprietà fino a uno spessore massimo di 25 cm + la superficie occupata da eventuali spazi di pertinenza di ornamento (per esempio spazi esterni balconi giardini, etc.) o accessori (come per esempio cantine , mansarde etc.) che vanno ridotte tramite appositi coefficienti riduttivi dedotti dall'allegato C del Dpr. 138/98.**

**Va precisato che nel caso in esame, sono presenti spazi di pertinenza di ornamento, come alcune logge e un ampio spazio scoperto destinato ad aiuole a verde e spazio di parcheggio scoperto pavimentato .**

#### **Finiture:**

##### **-Pavimenti:**

**-Piano terra abitazione :** in tutto l'appartamento piastrelle in ceramica di colore avana con finitura satinata e formato quadrato, fatta eccezione per il bagno , dove sono presenti piastrelle in ceramica di colore più scuro ed effetto mazzato . Qualità media, buono stato manutentivo.

-Piano interrato box: pavimento in ceramica effetto pietra, finitura satinata , combinazione di due formati quadrati differenti .Rampa carrabile di accesso, in cemento autolivellante. Pavimento del giardino spazio scoperto antistante al fronte principale, con ceramica imitazione opus incertum in pietra . Logge con pavimento in ceramica color grigio azzurro, formato quadrato , finitura satinata. Qualità media, buono stato manutentivo.

***-Rivestimento pareti :***

-Piano terra abitazione :

-intonaco tinteggiato di bianco,avana, con varie finiture ,dal lucido al satinato .Ceramica nel bagno 1 .Qualità media , buono stato manutentivo.

-Piano interrato box :

-Pareti intonacate tinteggiate di bianco nell'autorimessa , ceramica nel bagno 2 e nel ripostiglio 3 , nel ripostiglio 2 pareti a rustico non intonacate .  
Tinteggiatura ammalorata ma priva di macchie di umido.

***-Porte interne:***

-Piano terra abitazione:

Porte in legno di colore scuro con venature a vista

-Piano interrato box :

Porte non presenti

Qualità media, buono stato manutentivo.

***-Infissi esterni :***

***Porte :***

-Piano terra abitazione:

Porta blindata

-Piano interrato box :

Portone per accesso carrabile in ferro e cancelli di ferro

Sono di buona qualità e in ottimo stato manutentivo.

***Finestre e porte finestre :***

Infissi in alluminio, verniciati a polvere color avana chiaro, dotati di vetrocamere e di persiana antieffrazione di ferro.

Sono di buona qualità e in ottimo stato manutentivo.

***-Sanitari bagni:***

-Piano terra abitazione .:

Sono in ceramica bianca. Di qualità media e in buono stato manutentivo.

-Piano interrato box :

Sono in ceramica bianca . Di qualità media e in buono stato di manutenzione .

**Impianti:**

-E' presente un impianto elettrico con cavi sotto traccia .

-E' presente un impianto idrico.

-E' presente un impianto fognario.

-E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori

-E' presente un impianto tv.

-E' presente un impianto citofonico

-E' presente un impianto di condizionamento dell'aria costituito da alcuni split presenti in alcune stanze.

Nel complesso l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda gli interni che per quanto riguarda i prospetti esterni. Al momento del mio sopralluogo non ho riscontrato la presenza di crepe, lesioni, distacchi d'intonaci, copriferrì in cemento ammalorati, macchie di umidità da infiltrazione o da condensa, tutte le finiture come, porte, finestre, pavimenti, rivestimenti sono in buono stato, la tinteggiatura delle pareti dell'immobile è tutta in ottimo stato, fatta eccezione per le pareti del piano interrato e delle parti in cemento a vista dei parapetti, che necessiterebbero di essere ritinteggiate. I muri di cinta in cemento a vista posti a divisione con le proprietà confinanti, necessiterebbero anch'esse di essere ritinteggiate e in alcune aree limitate andrebbero ripristinati i copriferrì in cemento fessurati.

#### **-caratteristiche strutturali :**

L'edificio ha struttura portante a travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento. Alla presente relazione ho allegato (All.-H23 e All.-H24) il certificato di Collaudo a firma dell'Ing. Xxx xxx xxx, eseguito il 30/11/1995. Il collaudo come altra documentazione tecnica è stato da me reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Palo, ed era presente insieme ad altra documentazione fornita dal debitore, al fine di ottenere il rilascio del certificato di Abitabilità, che come ho già descritto al precedente paragrafo 6, non è presente nella documentazione relativa all'immobile in oggetto, conservata presso l'ufficio tecnico del Comune di Palo del Colle.

#### **9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es.posti auto comuni ,giardino ecc.)**

L'immobile non fa parte di un condominio.

#### **10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (All.-i)**

All'interno dell'immobile oggetto della procedura, al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra xxx xxx xxx, coniuge del debitore xxx xxx xxx che vive all'interno dell'immobile con i suoi figli. Da ricerche da me effettuate presso l'agenzia delle entrate di Bari (All.-i), non sono risultati contratti di locazione o comodato d'uso che interessano l'immobile in oggetto.

#### **11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE**

L'immobile non fa parte di un condominio

#### **12.FORMALITA' CHE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE, DEL PIGNORAMENTO HANNO INTERESSATO LE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI (All.B )**

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore precedente è: 26/07/2021 (da All.-B19 ad All.-B20).

Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato, che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore, il periodo ventennale da analizzare, parte dal 2001 e finisce il 23-11-2022, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria.

Preciso che l'immobile oggetto della procedura è stato edificato dal debitore xxx xxx xxx attraverso la Concessione Edilizia 1885/93 e successiva variante N.°2276/97(da All.-H1 ad All.-H5), su un terreno edificabile, acquistato tramite l'atto di Compravendita stipulato dinanzi al notaio xxx xxx xxx in data 23/09/1992 , repertorio 34490 , raccolta 11473 (All.-D) , trascritto il 21/10/1992 , Reg.Gen. 37115 , Part. 29014.(da All.B3 ad All.-B8)-Registrato a Bari il 12/10/1992 al n.12631/v. Pertanto per quanto sopra esposto, nel ventennio l'unico proprietario dell'immobile in oggetto è stato il debitore xxx xxx xxx. Pertanto al fine di verificare la completezza della certificazione notarile relativamente alle formalità che hanno interessato l'immobile, ho eseguito una ispezione ipotecaria sul solo debitore.

Riporto qui di seguito le formalità pregiudizievoli individuate, relative all'immobile oggetto del procedimento.

**1) Vedi ALL.-B11 e ALL.-B14 e All.-M atto notarile di Cost. Di Fondo Patrimoniale**

**NOTA DI TRASCRIZIONE**

*Presentazione* n.130 del 21/05/2013

*Registro Particolare:* 13415

*Registro generale :* 17910

SEZIONE A-GENERALITA'

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione :* ATTO NOTARILE PUBBLICO

*Data:* 16/05/2013

*numero di repertorio:* 653/271

*Notaio :* xxx xxx xxx

*cod fisc. :* xxx xxx xxx

*Sede :* xxx xxx xxx

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie:* ATTO TRA VIVI

*Descrizione:* 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

*Voltura Catastale automatica:* NO

*Altri dati:*

*Non sono presenti nella sezione D parte libere relative alle sezioni A, sezione B e sezione C*

*Dati riepilogativi:*

*Unità negoziali :* 1

*Soggetti a favore:* 2

*Soggetti contro:* 1

SEZIONE B -IMMOBILI

*Unità negoziale n.:* 1

Immobili n.1

*Comune:* G291 – Palo del Colle (BA)

*Catasto:* Fabbricati

*Sezione urbana* foglio: 10

*Particella:* 1571

*Subalterno:* 5

*Natura:* A/7 ABITAZIONE IN VILLINI

Consistenza:7 vani  
Indirizzo:VIA Giuseppe Ungaretti  
N.Civico:61  
Piano :T



Immobili n.2  
Comune: G291 – Palo del Colle (BA)  
Catasto:Fabbricati  
Sezione urbana foglio:10 Particella: 1571 Subalterno: 4  
Natura: C/6 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE  
Consistenza:70 mq  
Indirizzo:VIA Giuseppe Ungaretti  
N.Civico:  
Piano :S1



#### SEZIONE C-SOGGETTI

##### A Favore

Soggetto n.1

In qualità di FAVORE

Cognome : xxx xxx xxx

Nome : xxx xxx xxx

Nato il : xxx xxx xxx

a: xxx xxx xxx

Sesso :M

Codice fiscale : xxx xxx xxx

Relativamente all'unità negoziale :n.1

Per il diritto di :PROPRIETÀ

Per la quota di :1/2

In regime: di SEPARAZIONE DI BENI



Soggetto n.2

In qualità di FAVORE

Cognome : xxx xxx xxx

Nome : xxx xxx xxx

Nato il : xxx xxx xxx

a: xxx xxx xxx

Sesso :F

Codice fiscale : xxx xxx xxx

Relativamente all'unità negoziale :n.1

Per il diritto di :PROPRIETÀ

Per la quota di :1/2

In regime: di SEPARAZIONE DI BENI



Contro :

Soggetto n.1

In qualità di CONTRO

Cognome : xxx xxx xxx

Nome : xxx xxx xxx



Nato il : xxx xxx xxx

a: xxx xxx xxx

Sesso :M

Codice fiscale : xxx xxx xxx

Relativamente all'unità negoziale :n.1

Per il diritto di :PROPRIETÀ

Per la quota di :1/1

In regime: di SEPARAZIONE DI BENI



#### SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

xxx xxx xxx E xxx xxx xxx COSTITUISCONO UN FONDO PATRIMONIALE DESTINANDO I BENI IMMOBILI IN PROSIEGUO DESCRITTI, DI PROPRIETÀ<sup>1</sup> ESCLUSIVA DI xxx xxx xxx FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA DI ESSI COSTITUITI E PERTANTO, xxx xxx xxx, CON IL CONSENSO DI xxx xxx xxx, DESTINA A FAR FRONTE DEI BISOGNI DELLA PROPRIA FAMIGLIA LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ' DEI SEGUENTI IMMOBILI IN PALO DEL COLLE (BA) NELLA PALAZZINA BIFAMILIARE COMPOSTA DA PIANI INTERRATO, RIALZATO, PRIMO E SECONDO, AVENTE DUE ACCESSI PEDONALI PER CIASCUNA VILLETTA DAI CIVICI N.RI 61 E 63 DI VIA UNGARETTI E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CONFINANTE SUL PRIMO LATO CON VIA UNGARETTI, SUL SECONDO LATO CON ALTRA PALAZZINA DI PROPRIETÀ<sup>1</sup> ALIENA E SUL TERZO LATO CON VIA SILONE, SALVO ALTRI, AVENTE INGRESSO ESCLUSIVO DAL CANCELLO POSTO AL CIVICO 61 DAL QUALE SI GIUNGE AD UN CORRIDOIO ESTERNO DI USO ESCLUSIVO, A MEZZO DEL QUALE SI ENTRA NELL'ABITAZIONE COMPOSTA DA AMPIA ZONA LIVING, TRE STANZE, DISIMPEGNO, BAGNO, ZONA PRANZO, CUCININO, BALCONE RETROSTANTE PROSPICIENTE SU VIA SILONE ED ALTRO BALCONE PROSPICIENTE SU VIA UNGARETTI NEL QUALE E' POSTA LA SCALA A CHIOCCIOLA A MEZZO DELLA QUALE SI ACCEDE AL SOTTOSTANTE - POSTO AUTO COPERTO AL PIANO SEMINTERRATO, ANCH'ESSO COSTITUITO IN FONDO PATRIMONIALE, AVENTE ACCESSO CARRABILE DALLA RAMPA POSTA ALLA VIA SILONE, CONFINANTE

SUL PRIMO LATO CON QUEST'ULTIMA VIA, SUL SECONDO LATO CON ALTRA PALAZZINA DI PROPRIETÀ<sup>1</sup> ALIENA E SUL TERZO LATO CON VIA UNGARETTI, SALVO ALTRI. xxx xxx xxx RISERVA A SE' LA PIENA PROPRIETÀ' E LA TITOLARITÀ' DEGLI IMMOBILI CONFERITI IN FONDO PATRIMONIALE E, PERTANTO, LE PARTI DICHIARANO E PRENDONO RECIPROCAMENTE ATTO CHE CON LA PRESENTE CONVENZIONE NON SI DA' LUOGO A TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ' O DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI. LE PARTI PRENDONO RECIPROCAMENTE ATTO CHE AI SENSI DELL'ART. 168 DEL CODICE CIVILE I FRUTTI DEI BENI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE SONO IMPIEGATI PER I BISOGNI DELLA FAMIGLIA E CONVENGONO CHE GLI IMMOBILI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE CON IL PRESENTE ATTO POSSANO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DEL CONIUGE PROPRIETARIO, xxx xxx xxx, COME CONSENTITO DALL'ART. 169 DEL CODICE CIVILE.



**2) Vedi ALL.-B17 e ALL.-B18**

**NOTA DI TRASCRIZIONE**

*Presentazione* n.21 del 09/04/2019

*Registro Particolare:* 10582

*Registro generale :* 15148

**SEZIONE A-GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione :*DOMANDA GIUDIZIALE

*Data:*15/05/2018

*numero di repertorio:*6239/2018

*Autorità emittente :* TRIBUNALE DI BARI

*cod fisc.* 800 183 50720

*Sede :*Bari



*Dati relativi alla convenzione*

*Specie:* DOMANDA GIUDIZIALE

*Descrizione:*519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

*Voltura Catastale automatica:* NO

*Altri dati:*

*Non sono presenti nella sezione D parte libere relative alle sezioni A, B e C*

*Richiedente :* xxx xxx xxx

*Indirizzo :*VIA PUTIGNANI N.°118-BARI

*Dati riepilogativi:*

*Unità negoziali :*1

*Soggetti a favore:*1

*Soggetti contro:*2



**SEZIONE B -IMMOBILI**

*Unita negoziale n.:* 1

**Immobili n.1**

*Comune:* G291 – Palo del Colle (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana foglio:*10 *Particella:* 1571

*Subalterno:* 5

*Natura:* A/7 ABITAZIONE IN VILLINI

*Consistenza:*

*Indirizzo:*VIA Giuseppe Ungaretti

*N.Civico:*61



**Immobili n.2**

*Comune:* G291 – Palo del Colle (BA)

*Catasto:*Fabbricati

*Sezione urbana foglio:*10 *Particella:* 1571 *Subalterno:* 4

*Natura:* C/6 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE



*Consistenza:*  
*Indirizzo:* VIA Giuseppe Ungaretti  
*N.Civico:* 61

#### SEZIONE C-SOGGETTI

##### A Favore

*Soggetto n.1*  
*In qualità di* FAVORE  
*Denominazione o ragione sociale :* xxx xxx xxx  
*Sede :* ROMA (RM)  
*Codice Fiscale* xxx xxx xxx  
*Relativamente all'unità negoziale :* n.1  
*Per il diritto di :* PROPRIETÀ  
*Per la quota di :* 1/1

##### *Contro :*

*Soggetto n.1*  
*In qualità di* CONTRO  
*Cognome :* xxx xxx xxx  
*Nome :* xxx xxx xxx  
*Nato il :* xxx xxx xxx  
*a:* xxx xxx xxx  
*Sesso :* M  
*Codice fiscale :* xxx xxx xxx  
*Relativamente all'unità negoziale :* n.1  
*Per il diritto di :* PROPRIETÀ  
*Per la quota di :* 1/2

##### *Soggetto n.2*

*In qualità di* CONTRO  
*Cognome :* xxx xxx xxx  
*Nome :* xxx xxx xxx  
*Nata il :* xxx xxx xxx  
*a:* xxx xxx xxx  
*Sesso :* F  
*Codice fiscale :* xxx xxx xxx  
*Relativamente all'unità negoziale :* n.1  
*Per il diritto di :* PROPRIETÀ  
*Per la quota di :* 1/2

#### SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

DICHIARARE AI SENSI DELL'ART. 2901 DEL C.C, L'INEFFICACIA FN DALL'ORIGINE NEI CONFRONTI DELLA BANCA DEDUCENTE DELL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO xxx xxx xxx DEL 16/05/2013 REP. 653 RACC. 271 REGISTRATO A BARI ED IVI TRASCRITTO IN DATA 21/05/2013 AI NN. 17910/13415, CON IL QUALE I CONIUGI xxx xxx xxx (C.F, xxx xxx xxx) E xxx xxx xxx (C.F. xxx xxx xxx), PROVVEDEVANO A COSTITUIRE UN FONDO PATRIMONIALE AL QUALE DESTINAVANO GLI IMMOBILI MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA .DISPORRE L'ANNOTAZIONE

DELL'EMANANDA ORDINANZA/SENTENZA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BARI, IN MARGINE ALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO SUDOESCRITTO. IN VIA SUBORDINATA, ACCERTARE LA NATURA SIMULATA E PR L'EFFETTO DICHIARARE LA NULLITÀ<sup>1</sup> INEFFICACIA, INESISTENZA O ANNULLABILITÀ<sup>1</sup> NEI CONFRONTI DELLA BANCA DEL GIÀ' CITATO ATTO A ROGITO DEL NOTAIO xxx xxx xxx REP. 653 RACC. 271.

### 3) Vedi ALL.-B15 e ALL.-B16

#### **Domanda di annotazione**

*Presentazione* n.22 del 23/04/2019

*Registro generale* : 17571

*Registro Particolare*: 2497

#### SEZIONE A-GENERALITA'

*Dati relativi al titolo*:

*Descrizione* :ATTO GIUDIZIARIO

*Data*:22/01/2019

*numero di repertorio*:6239/2019

*Pubblico ufficiale* : TRIBUNALE DI BARI

cod fisc:800 183 50720

Sede :Bari (BA)

*Dati relativi alla annotazione*

*Tipo di annotazione* : ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

*Descrizione*:700 INEFFICACIA RELATIVA

*Voltura Catastale dell'atto originario*: NO

*Altri dati*:

*Formalità di riferimento* Trascrizione numero di registro particolare 13415 del 21/05/2013

*Richiedente* xxx xxx xxx *Indirizzo* VIA xxx xxx xxx - xxx xxx xxx

*Dati riepilogativi*:

*Unità negoziali* :

*Soggetti a favore*:2

*Soggetti contro*:1

#### SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore (come nella formalità originaria)

*Soggetto n.1*

*Cognome* : xxx xxx xxx

*Nome* : xxx xxx xxx

*Nato il* : xxx xxx xxx

*a*: xxx xxx xxx

*Sesso* :M

*Codice fiscale* : xxx xxx xxx

*Per la quota di*

*Soggetto n.2*

*Cognome* : xxx xxx xxx

*Nome* : xxx xxx xxx

*Nato il* : xxx xxx xxx

*a:* xxx xxx xxx

*Sesso* :F

*Codice fiscale* : xxx xxx xxx

*Per la quota di*



*Contro* (come nella formalità originaria)

*Soggetto n.1*

*Cognome* : xxx xxx xxx

*Nome* : xxx xxx xxx

*Nato il* : xxx xxx xxx

*a:* xxx xxx xxx

*Sesso* :M

*Codice fiscale* : xxx xxx xxx

*Per la quota di* :



**SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE DECIDENDO NELLA CAUSA ISCRITTA AL"N.4502/2018 R.G., DISATTESA ED ASSORBITA OGNI ULTERIORE ISTANZA, DEDUZIONE ED ECCEZIONE, COSI' PROVVEDE: - ACCOGLIE LA DOMANDA DI PARTE RICORRENTE, E, PER L'EFFETTO, REVOCA E DICHIARA INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA xxx xxx xxx SPA L'ATTO DI COSTITUZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE A ROGITO NOTAIO xxx xxx xxx DEL 16/05/2013 REP.653 RACC271, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BARI IN DATA 21/05/2013; - CONDANNA xxx xxx xxx E xxx xxx xxx IN SOLIDO AL PAGAMENTO IN FAVORE DELLA BANCA xxx xxx xxx SPA DELLE SPESE DEL PRESENTE GIUDIZIO CHE LIQUIDA IN EURO 406,50 PER SPESE ED EURO 4.015,00 PER COMPENSI OLTRE 15% SPESE GENERALI, CAP ED IVA COME PER LEGGE.

**4) Vedi ALL.-B19 e ALL.-B20**

**NOTA DI TRASCRIZIONE**

*Presentazione* n.10 del 26/07/2021

*Registro generale* : 37587

*Registro Particolare*:27886

**SEZIONE A-GENERALITA'**

*Dati relativi al titolo:*

*Descrizione:* ATTO GIUDIZIARIO

*Data:*02/07/2021,

numero di repertorio 4702/2021

*Autorità emittente:* UNEP CORTE DI APPELLO

*Codice Fiscale* : 931 235 807 27

*Sede:* BARI(BA)



*Dati alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica :NO



Altri dati :

Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A, B e C

Richiedente xxx xxx xxx Indirizzo VIA PUTIGNANI N.118-BARI

Dati riepilogativi

Unita negoziali :1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: G291 – Palo del Colle (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:10 Particella: 1571 Subalterno: 5

Natura: A/7 ABITAZIONE IN VILLINI

Consistenza:

Indirizzo:VIA GIUSEPPE UNGARETTI

N.Civico:61

Immobili n.2

Comune: G291 – Palo del Colle (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:10 Particella: 1571 Subalterno: 4

Natura: C/6 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE

Consistenza:

Indirizzo:VIA Giuseppe Ungaretti

N.Civico:61

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di:Favore

Denominazione o ragione sociale: xxx xxx xxx

Sede : xxx xxx xxx

Codice fiscale : xxx xxx xxx

Relativamente alla unità negoziale : 1

Per il diritto di :PROPRIETÀ



Contro :

Soggetto n.1

In qualità di : CONTRO

Cognome : xxx xxx xxx

Nome : xxx xxx xxx

Nato : xxx xxx xxx

a: xxx xxx xxx

Sesso:M

Cod Fisc: xxx xxx xxx

Relativamente all' unità negoziale N.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/1



## SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

VISTA LA FORMULA ESECUTIVA APPOSTA IN ATTI, VISTO IL PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 05/05/2021 PER LA SOMMA DI E. 99,188,09 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO, E CONSIDERATO CHE IL PRECETTO È RIMASTO INFRUTTUOSO, IO SOTTOSCRITTO UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALL'UNEP DEL TRIBUNALE DI BARI, HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO GLI IMMOBILI MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA IN PIENA PROPRIETÀ DEL SIG. xxx xxx xxx xxx xxx xxx).

### 13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che avessero le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nel comune di Palo del Colle .  
Ho inoltre consultato:

- La Banca dati delle Quotazioni Omi, Osservatorio del Mercato Immobiliare ,messe a disposizione dall'Agenzia del territorio.
- Le Quotazioni del listino Immobiliare messe a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari .
- Gli annunci pubblicati online da privati e agenzie immobiliari su siti specializzati nel settore immobiliare.

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati, al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima. Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1)L'immobile è posto in una posizione che pur essendo periferica, è comunque vicinissima al centro del paese, dal momento che Palo del Colle si estende su una superficie non molto ampia .

Quindi l'immobile pur essendo in una posizione periferica è ben connesso con il centro del paese , del resto Via Ungaretti incrocia Corso Vittorio Emanuele, che è un viale ampio e rettilineo che conduce al centro di Palo del Colle in pochi minuti.

2)La zona su cui sorge l'immobile pur essendo periferica,non è una zona degradata ,le strade e le abitazioni circostanti, sono per lo più di recente realizzazione e in buone condizioni manutentive ed è inoltre caratterizzata da una certa tranquillità, che ben si confà alla destinazione residenziale dell'immobile in oggetto.

3)L'immobile è dotato, sia di un'ampia autorimessa interrata, che di uno spazio di parcheggio scoperto posto al piano terra.

4)La casa è in ottime condizioni di manutenzione, non ho riscontrato problemi d'infiltrazioni da acque meteoriche o di umidità per risalita capillare dal terreno di fondazione, anche il box al piano interrato al momento del mio sopralluogo non presentava macchie o crepe prodotte dall'umidità.

Le rifiniture non sono di lusso, ma sono comunque di buona qualità. La distribuzione degli ambienti interni è di tipo tradizionale ma funzionale. La presenza di ampi spazi esterni di pertinenza ad uso esclusivo, posti anteriormente e posteriormente alla casa , unito alla presenza di ampie logge , fa sì che la casa pur essendo posta al piano terra, risulta godibile e priva di problemi di introspezione

dall'esterno .L'immobile è accatastato nel 1996 e pertanto non è di recentissima realizzazione, ma non è neppure antiquato è in conclusione offre standard abitativi simili agli attuali .

#### 14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Palo del Colle , e considerando quanto riportato al punto precedente, ho ottenuto per quanto concerne l'abitazione, un prezzo ordinario medio di 1300 €/mq, e per quanto riguarda il box un prezzo ordinario medio di 800 €/mq che rappresentano appunto i prezzi unitari medi riferiti ad appartamenti e box con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

La superficie commerciale della parte dell'immobile posta al piano terra e destinata ad abitazione in villini A/7 è pari a 148 mq, ed è stata ottenuta ,sommando:

**-S1 = 125 mq**. La superficie lorda coperta effettiva dell'abitazione posta al piano terra pari a 125 mq , dove per superficie lorda si intende, la superficie calpestabile compresi i tramezzi ed i muri di confine, calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari e fino ad uno spessore massimo di 25 cm e per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm se perimetrali all'edificio.

**-S2 =10 mq** = (25mq x 0,3+23mq x 0,1) =(7,5 mq + 2,3 mq ). La superficie virtuale di 10 mq delle due logge presenti al piano terra lungo il prospetto anteriore e posteriore , ottenuta moltiplicando la superficie reale delle due logge pari a 48 mq (loggia N.°1 di 20 mq + Loggia N.°2 di 28 mq) per un coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e 0,1 per i restanti 23mq (48mq – 25mq =23mq ) in analogia con quanto previsto nell'allegato C del DPR.138/98,ho infatti inteso tali superfici come “pertinenze esclusive di ornamento a servizio della unità principale , comunicanti direttamente con i vani principali” facenti parte di unita immobiliari del Gruppo R ,sottocategoria R/2 ,come da allegato B del Dpr 138/98

**-S3=13 mq** (129 mq x 0,1 = 12,9 mq)

La superficie virtuale scoperta pari a 12,9 mq, presente al piano terra ottenuta moltiplicando la superficie reale di 129 mq, per un coefficiente riduttivo pari a 0,1, in analogia con quanto previsto nell'allegato C del DPR.138/98, ho infatti inteso tali superfici come “pertinenze esclusive di ornamento a servizio della unità principale , comunicanti direttamente con i vani principali” facenti parte di unità immobiliari del Gruppo R ,sottocategoria R/2(Corrispondente a A/7) ,come da allegato B del Dpr. 138/98.

Va precisato che, ai fini del calcolo della superficie commerciale,non ho computato come superficie scoperta , le superfici occupate dal ripostiglio posto sulla loggia posteriore lungo Via I.Silone (indicata nel mio rilievo All.-L1 come “ ripostiglio 1”) e la superficie che contiene la scala a chiocciola che conduce al piano interrato(indicata nel mio rilievo All.-L1 come “ vano scala”) , poiché secondo la documentazione rilasciatami dall'ufficio tecnico del Comune di Palo del Colle , entrambi i suddetti volumi , sono stati realizzati in difformità rispetto alla Concessione Edilizia con cui è stato realizzato l'immobile è per entrambi non è stato rilasciato un condono.

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, delle parti dell'immobile poste al piano terra, accatastate come A/7 –abitazione in villini, che identificherò di seguito come SC1 è pari a 148mq.

$$SC1=S1+S2+S3+ = 125mq + 10mq + 13mq = 148 mq$$

Ricavata la superficie commerciale del piano terra, (SC1) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 148 x 1300 €/mq = 192400€

Relativamente invece alla superficie oggetto del procedimento sito al piano interrato e accatastato come C/6 (box), da indagini di mercato ho ottenuto un valore di euro 800/mq.

La superficie commerciale della parte dell'immobile posta al piano interrato, avente categoria catastale C/6 box, è pari a 87 mq, ed è stata ottenuta sommando:

**-S4 = 79mq.** La superficie effettiva lorda coperta del box posta al piano interrato pari a 79 mq, dove per superficie lorda si intende, la superficie calpestabile compresi i tramezzi ed i muri di confine, calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari e fino ad uno spessore massimo di 25 cm e per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm se perimetrali all'edificio.

**-S5 = 3,5mq** = La superficie virtuale di 3,5mq della rampa carrabile e di un'aiuola posta al piano interrato lungo il prospetto posteriore, ottenuta moltiplicando la superficie reale della rampa e aiuola pari a 35 mq per un coefficiente riduttivo pari a 0,1 in analogia con quanto previsto nell'allegato C del DPR.138/98, ho infatti inteso tali superfici come "pertinenze esclusive di ornamento a servizio della unità principale, comunicanti direttamente con i vani principali" facenti parte di unità immobiliari del Gruppo R, sottocategoria R/4, come da allegato B del Dpr 138/98

**-S6=5 mq** (10mq x 0,5 = 5 mq)

La superficie virtuale di 5 mq, ottenuta moltiplicando attraverso un coefficiente riduttivo pari a 0,5, (in analogia con quanto previsto nell'allegato C del DPR.138/98), la superficie lorda effettiva occupata da alcuni locali accessori a servizio del box, che consistono in: un bagno, un ripostiglio e un corpo scala,

**SC2=S4 + S5 + S6 = 79mq + 3 mq + 5mq = 87 MQ**

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, delle parti dell'immobile poste al piano interrato, accatastate come C / 6, che identificherò come SC2 è pari a 87 mq.

Ricavata la superficie commerciale del piano interrato (SC2) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 87 x 800 €/mq = 69600 €

Pertanto il valore commerciale attuale degli immobili oggetto del procedimento è stimato pari a SC1+SC2 = 192400€ + 69600 € = 262000 € (diconsi euro duecentosessantaduemila).

La stima di euro 262000€ va decurtata di una somma che arrotondata è pari a € 39300 (in lettere trentanovemilaetrecento euro), pari a una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo.

## 15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

L'immobile da me analizzato costituisce un lotto di vendita unico, che risulta così composto:

**Appartamento con accesso indipendente, posto al piano terra di villino a schiera, dotato di spazi di pertinenza scoperti sui prospetti anteriori e posteriori, e ampio**

box posto al sottostante piano interrato, sito in Palo del Colle al civico N.61 di Via G.Ungaretti, con accesso carrabile e prospetto posteriore su Via I.Silone N.° 7. Al piano terra è posto un appartamento accatastato come A/7 (abitazione in villini) composto da 4 vani, cucina, cucinino, ripostiglio, un piccolo vano scale che contiene una scala a chiocciola, due ampie logge, uno spazio esterno di pertinenza sul prospetto frontale, con spazi per il parcheggio scoperto e aiuole a verde. Al piano interrato è presente un vano destinato box (C/6) di 30 mq netti di superficie un secondo vano destinato a box di 42mq ma non raggiungibile da autoveicoli a causa della presenza di un tramezzo realizzato in difformità e alcuni vani accessori del box per una superficie totale di 7 mq, non idonei al parcheggio di autovetture e destinati a: bagno, ripostiglio e corpo scala, uno spazio esterno ad uso esclusivo del box posto al piano interrato destinato a rampa carrabile esterna di accesso e aiuola a verde.

Immobile è stato realizzato tramite la Concessione Edilizia N.2276 del 17/11/1997 che costituisce una concessione in sanatoria e proroga termini di cui alla concessione n.1855 del 16/12/1993. Sono realizzati in difformità con la suddetta Concessione i seguenti manufatti: Il ripostiglio al piano terra posto sulla loggia posteriore, la chiusura del piccolo vano scala posto sulla loggia anteriore, il piccolo ripostiglio al piano interrato, presente sul prospetto posteriore in prossimità della rampa carrabile, alcuni tramezzi presenti nell'autorimessa al piano interrato.

L'immobile occupa le seguenti superfici:

**-SUPERFICIE COMMERCIALI:**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA CON DESTINAZIONE A/7 ABITAZIONE IN VILLINI =148MQ**

(Superficie lorda coperta effettiva 125 + superficie virtuale scoperta delle due logge 10 mq + Superficie virtuale dello spazio scoperto/giardino 13 mq)

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO INTERRATO CON DESTINAZIONE C/6 BOX =87 MQ**

(superficie lorda coperta effettiva destinata a box 79 mq + superficie virtuale coperta di locali accessori al box destinati a bagno, ripostiglio, corpo scala mq 5 + superficie virtuale scoperta destinata a rampa carrabile e aiuola 3,5 mq)

**-SUPERFICIE LORDE :**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA ABITAZIONE A/7 = 125 MQ**

(125 mq destinazione A/7 abitazione in villini)

**TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA PIANO TERRA ABITAZIONE A/7=177 MQ**

(superficie lorda scoperta effettiva delle due logge 48 mq + 129mq superficie lorda scoperta effettiva dello spazio scoperto/giardino).

**TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA PIANO INTERRATO C/6 = 89 MQ**

(superficie lorda coperta effettiva destinata a box 79 mq + 10 mq di superficie lorda coperta effettiva di locali accessori al box, destinati a ,bagno , ripostiglio e corpo scala)

**TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA PIANO INTERRATO BOX C/6 =35 MQ**

(superficie lorda scoperta effettiva destinata a rampa carrabile e aiuola a verde )

**-SUPERFICI NETTE :**

**TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA PIANO TERRA ABITAZIONE A/7 = 115MQ**

**TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA PIANO TERRA ABITAZIONE =160mq**

(di cui 40mq destinate a due logge + 120 mq a spazio scoperto anteriore destinato a aiuole e spazio pavimentato scoperto)

**TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA PIANO INTERRATO BOX C/6 = 81MQ**

**TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA PIANO INTERRATO =30mq**

(di cui 24 mq destinate a rampa carrabile + 6 mq destinate a aiuola)

**L'immobile ha i seguenti identificativi catastali :**

**Foglio 10 ,p.lla 1571, sub 5**

**Foglio 10 ,p.lla 1571, sub 4**

Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato degli immobili oggetto del procedimento, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 262000, decurtato di:  
- una percentuale forfettaria d'abbattimento di €39300, pari al 15% del suo valore per l'assenza di garanzie sui vizi occulti.

quindi il valore finale di vendita del lotto ( arrotondato ) è il seguente: €262000-€39300=

**223000€(DICONSI EURO DUECENTOVENTITREMILA EURO)**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessità ,consegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte,con accluso il supporto informatico contenente il file della relazione .

-da Allegato A1 e Allegato A4

Verbale dei sopralluoghi

-da Allegato B1 ad Allegato B20

Ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal Ctu

- da Allegato C1 ad Allegato C3

Estratto per riassunto degli atti di matrimonio e certificato di residenza del debitore

- da Allegato D1 ad All.-D18

Atto notarile di provenienza ultraventennale

-da Allegato E1 ad Allegato E2

Certificazione Notarile fornita dal Creditore procedente.

- da Allegato F1 ad All.-F4

Foto satellitari con indicazione della posizione del l'immobile oggetto del procedimento

-da Allegato G1 ad Allegato G9

Visure storiche catastali , planimetrie catastali e stralcio di mappa

-da Allegato H1 ad Allegato H64

Pratiche edilizie

-da Allegato i

Ispezione eseguita dal Ctu , all' Agenzia delle entrate, al fine di verificare l' esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili in oggetto

- Allegato L1 ad All.-L2

Rilievo metrico eseguito dal Ctu

-Allegato M1 ad All.-M8

Atto notarile di Costituzione di fondo patrimoniale

-Allegato N1 ad All.-N3

Storia grafica

-Allegato O

Rilievo fotografico costituito da 54 foto

-Allegato P

Check list Sistema conservatoria

Elenco elaborati

Bari, 04/ 12 /2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Arch.Massimo Moramarco)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it