

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

III.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Marina CAVALLO

RELAZIONE di STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 359/2022

creditori procedenti:

creditori intervenuti:

debitore esecutato:



Custode: avv. Michele CALABRESE

udienza 17/04/2024

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina CAVALLO, con DECERTO EX ARTT.559 E 569 C.P.C del 29/01/2023, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 359/2022**,

Creditori procedenti: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

nominava:

- ✓ **Esperto Stimatore:** la scrivente dott. Ing. Angela Franco, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n. 3424 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari con n. 1147,
- ✓ **Custode:** l'avv. Michele Calabrese.

In data 06/02/2023 la scrivente tramite Pec, trasmetteva all'Ill.mo Giudice: ATTO DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO ED ACCETTAZIONE DELL' INCARICO.

Il Giudice quindi in suddetto DECRETO testualmente disponeva:

“ Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*

Tribunale civile di Bari- Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 359/2022

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione delle annotazioni al frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentata di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

Si sottolinea che alla data odierna sono stati depositati ulteriori atti di intervento, come di seguito elencati:

1. atto di intervento dell' avv. [REDACTED], depositato in data 14.09.2022;
2. atto di intervento dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione, depositato in data 08.11.2022.

OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle seguenti fasi:

- In data 30.01.2023 la sottoscritta riceveva nomina quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto;
- in data 06.02.2023, come disposto dal Giudice, la scrivente trasmetteva telematicamente atto di giuramento e accettazione dell'incarico;
- in data 24.02.2023 alle ore 15:30, previa comunicazione PEC inviata a tutte le parti dal custode avv. Michele Calabrese, la scrivente ed il custode si recavano presso gli immobili pignorati per l'inizio delle operazioni peritali (vedasi verbale primo accesso allegato 1), nessuna delle parti era presente e non è stato possibile accedervi, anche a causa della presenza di una fitta vegetazione che ne ostruiva l'ingresso;
- in data 07.03.2023 e 08.03.2023 si recava sui luoghi con imprese di fiducia per formulare preventivi dei lavori da eseguire, necessari a consentire l'accesso all'immobile;
- in data 23.03.2023 previa richiesta per vie brevi dell' [REDACTED] (tecnico di fiducia dei creditori procedenti) la scrivente si recava sui luoghi dove con lo stesso tecnico si concordava la tipologia dei lavori da effettuare per consentire l'accesso all'immobile;
- in data 23.09.2023 e 25.09.2023, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice con ordinanza del 12.09.2023, la scrivente si recava sui luoghi con altre imprese di fiducia per formulare nuovi preventivi dei lavori da eseguire;
- in data 27.10.2023 incontrava sui luoghi il custode avv. Michele Calabrese e il sig. [REDACTED], amministratore della " [REDACTED] per la consegna del cantiere e la firma del contratto dei lavori da eseguire;
- in data 04.11.2023, a conclusione dei lavori, la scrivente, il custode avv. Michele Calabrese e l'amministratore della " [REDACTED], si è recata sui luoghi per la consegna al custode delle chiavi del lucchetto del nuovo tratto di recinzione realizzato e per effettuare l'accesso all'immobile; contestualmente si constatava che successivamente alla conclusione dei lavori, parte della recinzione preesistente a causa delle avverse condizioni metereologiche era crollata, pertanto si concordava con i presenti la tipologia dei lavori urgenti da eseguire, per il ripristino e la messa in sicurezza della recinzione crollata. In tale data la scrivente ha altresì effettuato gli opportuni rilievi dell'immobile e le prove sclerometriche sulla struttura in c.a. (vedasi verbale allegato 2);
- in data 09.11.2023, a conclusione dei suddetti lavori di ripristino della recinzione crollata, la scrivente con il custode avv. Michele Calabrese e [REDACTED] si è recata sui

luoghi per constatare la regolare esecuzione delle opere e per la consegna al custode delle chiavi del lucchetto della nuova recinzione realizzata (vedasi verbale allegato 3);

- in data 10.11.2023 e 13.11.2023, previa istanza del 22.05.2023 (vedasi istanza allegato 4), la sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, per la verifica dei titoli abilitativi, della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, e per l'acquisizione di copia della documentazione necessaria per rispondere ai quesiti del Giudice.

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha altresì esperito indagini "dirette" presso:

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari,
 - Ufficio tecnico del Comune di Gravina in Puglia,
 - Ufficio anagrafe del Comune di Gravina in Puglia,
 - Agenzie Immobiliari e studi notarili del Comune di Gravina in Puglia,
- ed indagini "indirette" mediante consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

RELAZIONE DI C.T.U. - Risposta ai quesiti

***Controllo della completezza della documentazione di cui
all' art. 567 comma 2 del c.p.c.***

Esaminati gli atti della procedura ed esperite le opportune indagini, la sottoscritta ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma II c.p.c., pertanto nel caso in oggetto si specifica che il creditore procedente ha optato per il deposito della "certificazione notarile" a firma della dott.sa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, relativa ai seguenti immobili ubicati nel Comune di Gravina in Puglia, identificati come di seguito in Catasto Terreni:

CATASTO Terreni		
Comune di Gravina in Puglia provincia di BARI		
foglio	particella	provenienza
104	2583 - 2584	da particella 1710
104	2585 - 2586	da particella 1711

La sottoscritta precisa che:

- vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,
- la documentazione riferita all'immobile pignorato, risale ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del Pignoramento,
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato, per cui la sottoscritta ha provveduto ad acquisirlo, presso gli Uffici del Comune di Gravina in Puglia (vedasi allegato 5).

1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 4 particelle di terreno sulle quali allo stato attuale insiste un'immobile costituito da fondazioni, pilastri, travi, orizzontamenti e alcune murature di tamponamento, tutto allo stato rustico. Considerata la tipologia, l'ubicazione, la consistenza, la storia urbanistica e amministrativa (come di seguito si argomenterà) nonché le caratteristiche del bene pignorato, è possibile definire un LOTTO unico di vendita come di seguito sinteticamente si identifica:

LOTTO unico:

Terreno edificabile in Zona B4 del Prg del Comune di Gravina in Puglia, identificato in catasto al foglio 104 particelle n.ri 2583 – 2584 – 2585 – 2586, di superficie complessiva pari a mq. 592. Attualmente occupato da un manufatto allo stato rustico costituito da una struttura intelaiata in c.a. formata da fondazioni, tre livelli di pilastri, travi, orizzontamenti e alcune murature di tamponamento, tale manufatto è da demolire poiché realizzato in difformità dalla c.e. e non in buono stato di manutenzione.

2. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

14. Planimetrie degli immobili



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 4 particelle di terreno ubicate nel comune di Gravina in Puglia fra la via Bari e la traversa di via Cimabue; su tale terreno allo stato attuale insiste un manufatto edilizio con

Tribunale civile di Bari– Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 359/2022

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

struttura intelaiata in c.a. che si sviluppa su tre livelli fuori terra: in particolare rispetto alla via Bari si individuano piano terra, piano primo e piano interrato, quest'ultimo però rispetto alla traversa di via Cimabue è completamente fuori terra (vedasi foto allegate dal n. 1 al n. 24).

L'immobile, realizzato in difformità rispetto ai titoli abilitativi (come di seguito si argomenterà), costituisce l'ossatura portante in c.a. di una **irrealizzata palazzina residenziale** di tre superfici fuori terra, piano interrato e copertura con tetto a padiglione.

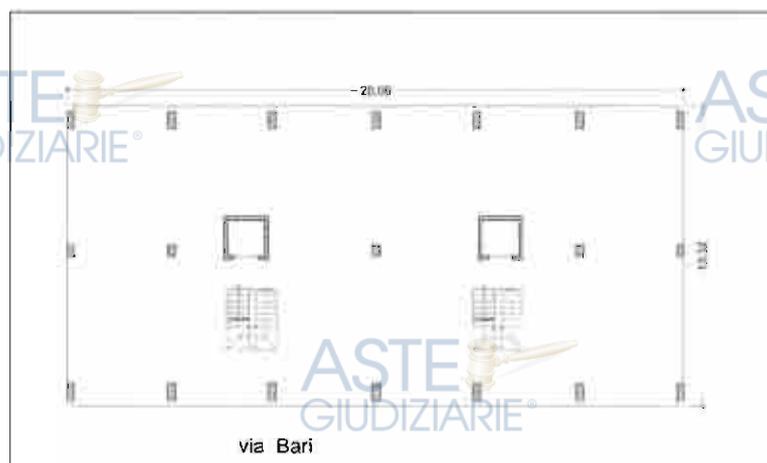


L'esistente manufatto è una struttura costituita da:

- n. 6 campate longitudinali e due trasversali per un totale di n. 14 pilastri rettangolari esterni, n. 5 pilastri interni e relative travi in c.a.,
- n. 2 solai in latero cemento uno tra il piano interrato e il piano terra, l'altro tra il piano terra e il primo piano,
- n. 2 rampe di scale in c.a., sviluppate solo dal piano terra al primo piano,
- n. 2 strutture in c.a. di vani ascensore, dal piano interrato al primo piano,
- parziali tompani in c.a. o in muratura al piano interrato,
- fondazioni (non visibili pertanto non ispezionate).

La struttura ha forma rettangolare e il suo ingombro al piano terra e al primo piano compresi i solai in aggetto è di mt 28,06 x 13,52 (vedasi planimetria allegato 6). Al primo piano vi sono solo pilastri e i vani ascensore.

PIANTA PIANO TERRA



Sia al piano terra che al primo piano non vi sono murature di tompagno esterne, né tramezzi interni (vedasi foto allegate).



Il piano interrato invece ha forma irregolare (vedasi planimetria allegato 7) per la presenza di volumi aggiuntivi, esso è parzialmente tamponato con muratura in tufo o con pareti in c.a. (vedasi foto allegate dal n. 14 al n. 19).

PIANTA PIANO INTERRATO



Il manufatto in stato di abbandono da circa 20 anni, complessivamente non è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le prove sclerometriche effettuate su alcune parti della struttura in c.a. hanno evidenziato una normale resistenza meccanica a compressione del calcestruzzo, ma in diverse parti della

struttura (travi, pilastri, pareti) esso risulta ammalorato e interessato da fenomeni di umidità, inoltre le armature a vista sono ossidate.

L'intero lotto di pertinenza, è recintato su tutti e quattro i lati da lamiera metallica ondulata, in pessime condizioni di manutenzione e stabilità e in alcuni tratti da recinzione in muratura, anche in pessimo stato di conservazione (vedasi foto allegate).

Sulla base di quanto descritto e dei rilievi effettuati, si riporta di seguito il totale delle superfici realizzate e dei relativi volumi:

piano	superficie (m ²)	volume (m ³)
piano interrato	sup. solai di copertura (compreso gli aggetti) 379,37 m ²	volume totale 1.138,11 m ³
	sup. solai di copertura dei volumi fuori sagoma 114,68 m ²	volume aggiuntivo fuori sagoma 344,04 m ³
	totale superficie coperta 494,05 m²	totale volume 1.482,15 m³
piano terra	sup. solai di copertura (compreso gli aggetti) 379,37 m ²	volume n. 19 pilastri 15,10 m ³
		volume rampa scale 35,04 m ³
		volume n. 2 vani ascensore 10,62 m ³
		totale volume 60,76 m³
primo piano		volume n. 19 pilastri 15,10 m ³
		volume n. 2 vani ascensore 10,62 m ³
		totale volume 25,72 m³

3. Data di inizio delle costruzioni

4. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni (estremi licenza o c.e.)

5. Certificato di destinazione urbanistica

Sulla base delle informazioni acquisite, previo accesso agli atti, effettuato negli Uffici del Settore Territorio del Comune di Gravina in Puglia, nonché dall'analisi della documentazione tecnico - amministrativa acquisita e dai rilievi tecnici eseguiti, la sottoscritta riferisce quanto segue in merito alla realizzazione e alla regolarità edilizia dei beni pignorati.

L'immobile è ubicato in area del comune di Gravina in Puglia tipizzata in PRG quale zona B/4, regolamentata dalle NTA del PRG e del Piano Particolareggiato B/4; l'iter della sua realizzazione è stato il seguente:

1. in data 01.08.2002 è stata rilasciata al [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] C.E. n. 164/02 prot. Gen. n. 22577/01 - 25762/02, che autorizzava la realizzazione di un edificio per civile abitazione composto da un piano interrato (ad uso autorimessa), un piano terra, piano primo e piano secondo (ad uso residenziale) ed un piano sottotetto (ad uso deposito non abitabile), giusta formale comunicazione di inizio lavori presentata in data 20.01.2003;
2. in data 7.10.2003, a seguito di verbale del locale comando dei Carabinieri della stazione di Gravina in Puglia, veniva sottoposto a sequestro penale preventivo, per le seguenti difformità riscontrate:
 - a) minore distanza del costruendo fabbricato rispetto alla sede stradale di via Bari;
 - b) mancato allineamento del costruendo fabbricato rispetto agli altri manufatti preesistenti lungo la via Bari;
 - c) realizzazione di n. 3 vani posti al piano interrato, per una superficie complessiva di mq. 102,00;
3. in data 14.10.2003, veniva emessa Ordinanza Dirigenziale n. 217, di immediata sospensione dei lavori (vedasi allegato 8);
4. in data 31.10.2003, il Tribunale di Bari, Sezione Riesame, accoglieva l'istanza del proprietario [REDACTED] e disponeva in parziale accoglimento del riesame, il sequestro limitatamente ai 3 vani indicati nel suddetto punto c) e la restituzione delle altre opere;
5. in data 03.11.2003 il locale comando dei carabinieri della stazione di Gravina in Puglia, provvedeva, mediante proprio verbale, al dissequestro parziale e alla restituzione dell'immobile a favore del [REDACTED], ad esclusione dei citati 3 vani al piano interrato;
6. in data 27.11.2003 il dirigente direzione "Ambiente e Territorio" emetteva Ordinanza n. 244 con la quale, verificato che " a seguito del sopralluogo e in base ai rilievi effettuati in cantiere la fascia libera da destinare a marciapiede.....sul posto misura mt. 3,00 anzichè mt. 4,00", ordinava al [REDACTED]: "LA DEMOLIZIONE.....della parte dell'opera realizzata in difformità alla Concessione Edilizia n. 164/02....." (vedasi allegato 9);
7. in data 22.01.2004, al fine dell'annullamento delle suddette Ordinanze Dirigenziali n.ri 244/03 e 217/03 in merito alle difformità contestate, il [REDACTED] in

qualità di legale rappresentante della ██████████ presentava ricorso n. 249/04 dinanzi al TAR Puglia - sede di Bari, contro il Comune di Gravina in Puglia (vedasi allegato 10);

8. in merito al suddetto ricorso, il TAR pronunciava sentenza n. 3374/2005 pubblicata in data 25.07.2005 con la quale disponeva CTU sui quesiti oggetto del ricorso (vedasi allegato 11),
9. in data 25.01.2008, previa richiesta del 29.10.2007 prot. n. 31703, veniva rilasciato al ██████████, **Permesso di Costruire in Sanatoria e variante C.E. n. 164/02 n. 03** "per eseguire i lavori in ottemperanza all'ordinanza dirigenziale n. 244 del 21.11.2003 (mediante demolizione di una fascia di fabbricato prospiciente via Bari di larghezza 1 metro per l'intera lunghezza de fabbricato e reintero di una fascia pari a un metro al piano interrato) e variante alla C.E. n. 164/02.....", (vedasi allegato 12).

Tale permesso di fatto annullava l'ordinanza dirigenziale n. 244/02 e prevedeva, pena la decadenza dello stesso, l'inizio dei lavori entro 12 mesi dalla data del rilascio ed il termine max di 36 mesi dalla data del rilascio per l'ultimazione dei lavori.

10. in data 27.03.2008 previa istanza del 26.03.2008 da parte ██████████, il TAR pronunciava decreto n. 00745/2008, con il quale dava atto della rinuncia al ricorso n. 249/2004 (vedasi allegato 13).

Alla data odierna i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria non sono stati realizzati, quindi non è mai stata eseguita la demolizione delle opere insanabili e quindi l'arretramento del fabbricato rispetto alla sede stradale di via Bari.

(Le informazioni riportate ai suddetti punti 2, 4, e 5, si evincono dalla lettura degli atti, visionati presso gli Ufficio del Comune di Gravina in Puglia, ma non vi è copia dei relativi verbali).

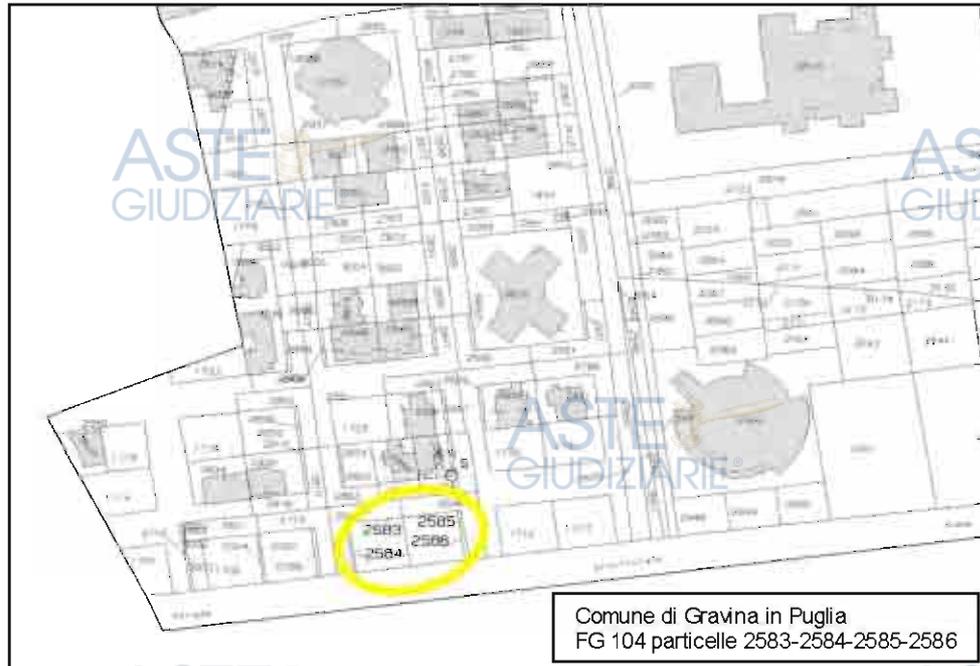
6. Identificazione e conformità catastale degli immobili

7. Intestazione degli immobili con atto regolarmente trascritto

Previa visure e richiesta dei certificati e planimetrie catastali, la scrivente ha accertato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, pertanto sulla base di ciò, riferisce quanto segue:



LOTTO unico: costituito da n. 4 particelle del Foglio 104 - Catasto Terreni del Comune di Gravina in Puglia (vedasi estratto di mappa allegato 14),



In particolare tali particelle (la cui visura storica è già in atti) sono identificate nel Catasto Terreni - Comune di Gravina in Puglia (vedasi visura catastale aggiornata allegato 15), come di seguito riportato:

CATASTO TERRENI			Comune di GRAVINA IN PUGLIA provincia di BARI		
foglio	particella	Qualità/Classe	superficie (m ²)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
104	2583	SEMINATIVO/1	2 80	Euro 1,74	Euro 0,94
intestataria		[REDACTED]			
DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1					

CATASTO TERRENI			Comune di GRAVINA IN PUGLIA provincia di BARI		
foglio	particella	Qualità/Classe	superficie (m ²)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
104	2584	SEMINATIVO/1	16	Euro 0,10	Euro 0,05
intestataria		[REDACTED]			
DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1					

Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 359/2022**

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



CATASTO TERRENI			Comune di GRAVINA IN PUGLIA provincia di BARI		
foglio	particella	Qualità/Classe	superficie (m ²)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
104	2585	SEMINATIVO/1	2 80	Euro 1,74	Euro 0,94
intestatario		[REDACTED]			
DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1					

CATASTO TERRENI			Comune di GRAVINA IN PUGLIA provincia di BARI		
foglio	particella	Qualità/Classe	superficie (m ²)	Reddito	
			ha are ca	Dominicale	Agrario
104	2586	SEMINATIVO/1	16	Euro 0,10	Euro 0,05
intestatario		[REDACTED]			
DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1					

Il manufatto esistente sulle particelle di terreno suddette, non essendo definibile come fabbricato alla "stato rustico", poichè privo di tompagni esterni e copertura, non costituisce uno stabile con autonomia funzionale e reddituale per cui non è accatastato né è **accatastabile**, pertanto dall'analisi delle visure catastali nonché dell'attuale stato dei luoghi, si può affermare che c'è **conformità catastale del bene pignorato**.

8. Provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.....

9. Verificare se l'immobile pignorato sia gravato di censo, livello o uso civico.....

LOTTO unico: la provenienza ventennale del bene pignorato, in capo alla società debitrice, rispetto alla data di trascrizione del pignoramento 11.08.2022, risulta la seguente (vedasi certificazione già in fascicolo):

a) atto di compravendita del 27.09.2002, a rogito del dott. Domenico Digiesi, Notaio in Gravina in Puglia, numero di repertorio 47194, trascritto in data 08.10.2002 ai

nn. 43087/30793, con il quale i [redacted] vendevano alla società [redacted] il terreno identificato al Foglio 104, particella 1711 che, a seguito di frazionamento n. 4580.1/2002, in atti dal 04.11.2002, ha dato origine alle attuali particelle 2585 e 2586 del Foglio 104;

- b) atto di compravendita del 27.09.2002, a rogito del dott. Domenico Digiesi, Notaio in Gravina in Puglia, numero di repertorio 47194, trascritto in data 08.10.2002 ai nn. 43087/30793, con il quale il [redacted] vendeva alla [redacted] il terreno identificato al Foglio 104, particella 1710 che, a seguito di frazionamento n. 4580.1/2002, in atti dal 04.11.2002, ha dato origine alle attuali particelle 2583 e 2584 del Foglio 104;

ai sigg. [redacted] tali immobili erano pervenuti con atto di compravendita del 13.01.1990, a rogito del dott. Domenico Digiesi, Notaio in Gravina in Puglia, registrato a Gioia del Colle il 8.01.1990 al n. 583 e trascritto a Bari in data 29.01.1990 ai nri 4925/4143, dai sigg. [redacted]

Sulla base delle risultanze dei registri, nel ventennio antecedente il 11.08.2022 (data di trascrizione del pignoramento), per i beni in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità (vedasi certificazione già in fascicolo):

Nota	data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare	Descrizione
ISCRIZIONE	17/04/2003	17670	3012	IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di apertura credito del 16/04/2003 n. rep. 48461, per atto notaio Digiesi Domenico di Gravina in Puglia a favore di [redacted] contro [redacted] capitale € 180.000,00 - Tot. € 310.000,00
ISCRIZIONE	30/05/2008	24994	4903	IPOTECA LEGALE scaturita da ruolo a favore di [redacted] contro [redacted] capitale € 59.882,09 - Tot. € 119.764,18

TRASCRIZIONE	06/10/2009	43936	28959	DECRETO SEQUESTRO CONSERVATIVO n. rep. 2967/2009 del 5/09/2009 Tribunale di Bari- sez. Altamura a favore [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]
ISCRIZIONE*****	10/02/2016	6596	708	IPOTECA GIUDIZIALE derivate da decreto ingiuntivo del 18/01/2016 n. rep. 366/1- Tribunale di Bari a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] e altro soggetto estraneo alla presente esecuzione capitale € 235.153,89 - Tot. € 330.000,00
TRASCRIZIONE	11/08/2022	44352	32753	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/07/2022- Tribunale di Bari a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

***** successivamente a tale iscrizione di ipoteca giudiziale, si sottolinea che: la titolarità del credito ipotecario, già facente capo alla Banca Monte dei Paschi di Siena, come risulta dall'annotazione n. 6124 del 19/10/2020, è stato ceduto alla società Siena NPL 2018 S.r.L.

Da verifiche effettuate risulta che il diritto reale sui beni pignorati è di proprietà.

Su tali beni non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

L'immobile è libero da persone e al debitore è stato notificato ordine di liberazione.

10. Valutazione degli immobili pignorati

11. Formazione di lotti per gruppi omogenei

Criteri e procedimenti di valutazione

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il "valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Tenuto conto dello scopo della presente stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della **situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, della situazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile**, la scrivente ritiene che il **bene da stimare è costituito dal terreno edificabile**, previa demolizione del manufatto che attualmente insiste su di esso.

Allo scopo la scrivente ha esperito opportune indagini online, presso operatori locali (agenzie immobiliari) e studi notarili del comune di Gravina in Puglia; ha poi effettuato indagini “indirette” mediante consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare presso a Camera di Commercio di Bari.

Le indagini condotte hanno consentito di rilevare valori di vendite, **non ritenute idonee** all'applicazione, nel caso in oggetto, del metodo estimativo, pertanto la scrivente considerato:

- l'attuale mercato immobiliare della zona,
 - le scarse informazioni relative a recenti compravendite di aree edificabili,
 - l'assenza di prezzi di mercato e/o informazioni relative a situazioni similari,
- ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato” applicando e quindi calcolando, in via analitica, il “più probabile valore di trasformazione”, dato dalla differenza fra il valore del bene (area edificabile) trasformato (fabbricato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.



Come suddetto il LOTTO è ubicato in via BARI del Comune di Gravina in Puglia caratterizzato dai seguenti valori del mercato immobiliare:



OPERAZIONI IMMOBILIARI - PUGLIA - BARI/BAV - GRAVINA IN PUGLIA

Gravina In Puglia (BA)

And. Quotazioni Resid.	-0.47% anno su 946 €/M ²	And. Vendite Resid.	+28.96% anno su 615 unità
And. Vendite Non Resid.	-7.38% anno su 228 unità	Dinamicità Mercato	Alta
Numero Edifici	5472 - 86.99% ad uso resid.	Numero Abitazioni	16953 - 71.28% di proprietà
Numero Abitanti	43816	Livello Redditi	Basso

L'immobile ricade nell'area territoriale omogenea, così definita:

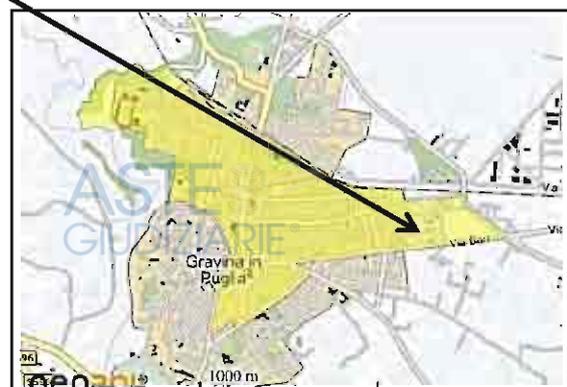
Fascia/zona: *Semicentrale* /tra le vie BARI, TRIPOLI, MILANO, DE GASPERI, GARIBALDI, STAZIONE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tribunale civile di Bari – Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 359/2022

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al periodo più recente disponibile (primo semestre 2023) e per la tipologia in oggetto, fornisce i seguenti valori di mercato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Città: GRAVINA IN PUGLIA

Fascia/zona: Sementrale/NE BARI-TRIPOLI-MILANO-DE GASPERI-GARIBALDI-STAZIONE

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	3,7	5,4	L
Abitazioni tipo economico	Normale	800	1150	L	2,7	3,9	L
Autorimessa	Normale	420	590	L	1,4	2	L
Box	Normale	610	890	L	2,3	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	500	730	L	1,9	2,5	N

Tutto ciò premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, è importante effettuare le seguenti considerazioni:

- la storia urbanistica del bene precedentemente descritta, e quindi l'attuale irregolarità urbanistica dell'immobile,
- le informazioni acquisite attraverso ispezione visiva e documentale, nonché
- le indagini sclerometriche effettuate sulle strutture del manufatto,

consentono di affermare che non vi è convenienza economica nel recupero del manufatto che insiste sul terreno oggetto di pignoramento.

Infatti il recupero del manufatto esistente prevede la realizzazione di numerose ed onerose opere strutturali necessarie per:

- ottemperare alla ordinanza dirigenziale n. 244/03 (*mediante demolizione di una fascia di fabbricato prospiciente via Bari di larghezza 1 metro per l'intera lunghezza del fabbricato e reinterro di una fascia pari a 1 metro al piano interrato*) e quindi realizzare importanti e onerose opere strutturali,

- o adeguare il manufatto, in conformità al progetto assentito, e quindi alle vigenti disposizioni in materia edilizia (ciò comporta altresì la demolizione della superficie abusiva al piano interrato),
- o adeguare le strutture portanti del manufatto alla vigente normativa antisismica.

Pertanto sulla base di quanto suddetto, la scrivente ritiene che per determinare il valore del lotto, è necessario prevedere la demolizione del manufatto esistente (manufatto non stimabile per quanto premesso) e quindi calcolare il valore dell'area di sedime edificabile.

Nella stima seguente si considererà:

- Valore di mercato del fabbricato: 1.450 €/m²
- Costo di costruzione del fabbricato: 300 €/m³

il suddetto valore del costo di costruzione è stato dedotto da modelli pubblicati dall'amministrazioni comunale, da dati e tabelle pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (determinazione dei limiti massimi di costo per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale), nonché sulla base dell'ubicazione del lotto.

✦ Determinazione del valore di mercato del lotto

Come suddetto di seguito si procede nella stima del lotto in base al valore di trasformazione dell'area edificabile per uso residenziale.

Valore dell'area = Valore intero fabbricato (valore dell'area+fabbricato) - Costo fabbricato

$$V_A = V_F - K$$

Il valore dell'area (V_A) si calcolerà dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (V_F) ed il costo di costruzione (K) del fabbricato stesso.

Al fine di calcolare il valore del fabbricato (V_F) è necessario effettuare calcoli planovolumetrici che consentono di determinare la superficie commerciale (superficie effettivamente vendibile del fabbricato).

Per il calcolo si procede nel seguente modo:

- a) calcolo della cubatura o volumetria edificabile: superficie del lotto x lff,
- b) calcolo della superficie lorda di pavimento totale del fabbricato: cubatura edificabile/3mt (altezza di un piano),
- c) calcolo della superficie commerciale al netto delle parti comuni: superficie lorda totale x 0,95 circa,

- d) calcolo della superficie commerciale aumentando del 5% la superficie al netto delle parti comuni per l'incidenza delle pertinenze (balconi, cantine, box).

L'area edificabile in oggetto per la sua ubicazione, è regolata dall'art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nonché dalle N.T.A. del P.P. B/4 che impone i seguenti indici e parametri

INDICI E PARAMETRI DI P.R.G. - P.P. B4	Dati di P.R.G. e P.P. zona di piano B4	
	Superficie catastale	mq 592,00
	Superficie fondiaria di intervento	mq 560,00
	Indice di fabbr. Fondiaria (I_f)	mc/mq 4,00
	Volume massimo (V_{max})	mc 2240,00
	Rapporto di copertura (Q_c)	max 50% (max 280,00 mq)
	Altezza max (H_{max})	ml 11,00
	Distacco minimo fabbricati (D_f)	ml 10,00
	Distacco minimo confini (D_c)	ml 5,00
	Superficie volumi tecnici max	30% sup. coperta
	Superficie occupata (B4)	80% max del lotto
	Superficie lorda di piano (B4) max 3 SF	mq 1680,00
	Superficie a parcheggio min 1/10 vol	mq 224,00 min

In virtù di detti indici e parametri è possibile esprimere le seguenti volumetrie e superfici.

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI:

- Volumetria max fuori terra: $560 \text{ m}^2 \times 4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = \mathbf{2.240 \text{ m}^3}$
- Superficie lorda totale di pavimento dei 3 piani fuori terra:
 $2.240 \text{ m}^3 : 3 \text{ ml} = \mathbf{747 \text{ m}^2}$ (valore arrotondato)
- Superficie lorda copertura piano sottotetto (30% sup. coperta):
 $747 \text{ m}^2 : 3 \times 30/100 = \mathbf{75 \text{ m}^2}$ (valore arrotondato)
- Volumetria piano interrato: $747 \text{ m}^2 : 3 \text{ piani} \times 2,7 \text{ ml} = \mathbf{672 \text{ m}^3}$ (valore arrotondato)
- Volumetria totale compreso il piano interrato e il piano sottotetto:
 $(2.240 \text{ m}^3 + 672 \text{ m}^3 + 75 \text{ m}^2 \times 2,4 \text{ ml}) = \mathbf{3.092 \text{ m}^3}$

Superficie commerciale: $895 \text{ m}^2 \times 0,95 \times 1,05 = 893 \text{ m}^2$ (valore arrotondato)

Caratteristica	superficie	coeff. corret.	sup. commerciale
Sup. 3 piani fuori terra	747 m ²	1,00	747 m ²
Sup. piano interrato	249 m ²	0,50	125 m ²
Sup. sottotetto	75 m ²	0,30	23 m ²
Totale Superficie			895 m²

VALUTAZIONE AREA EDIFICABILE:

Valore del fabbricato da costruire:

$$V_F = 893 \text{ m}^2 \times 1.450 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.294.850,00$$

Costo di costruzione del fabbricato:

$$K = 3.092 \text{ m}^3 \times 300 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 927.600,00$$

Valore dell'area edificabile: $V_A = V_F - K$

$$V_A = \text{€ } 1.294.850,00 - 927.600,00 = \text{€ } 367.250,00$$

Si conclude che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva, identificato nell'area edificabile, è pari a: **€ 367.250,00**.

Tale valore però non può costituire il prezzo base d'asta, poiché sulla base di quanto precedentemente descritto, il bene oggetto di pignoramento e quindi l'area edificabile, è attualmente occupata da un manufatto da demolire, pertanto di seguito si riporta il calcolo del costo occorrente per tale demolizione, tenendo conto dei prezzi imposti dal PREZZARIO Regione Puglia marzo 2023:

art	descrizione	U.M	prezzo unitario (€)	totale (€)
E 02.01	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.	mc	29,92 €	
1	piano interrato volume totale 1.138,11 m ³ volume aggiuntivo fuori sagoma 344,04 m ³	1.482,15	29,92	44.345,93 €

2°	piano terra volume totale 1.138,11 m ³ parzialmente realizzato (volume vuoto per pieno pari al 50%)	569,06	29,92	17.026,27 €
3	piano primo volume totale 1.138,11 m ³ parzialmente realizzato (volume vuoto per pieno pari al 25%)	284,53	29,92	8.513,14 €
4	fondazioni (si presume un'altezza pari a 1,20 mt) (494,05 m ² x 1,20 mt) = 592,86	592,86	29,92	17.738,37 €
TOTALE				87.623,71 €

Il suddetto totale prevede altresì la demolizione della fondazione, che pur non ispezionabile e quindi rilevabile è stata calcolata sulla base di sommari calcoli strutturali.

PREZZO BASE D'ASTA - Adeguamenti e correzione alla stima

Al suddetto prezzo di stima, considerando tutto quanto descritto in suddetta relazione, va applicato un abbattimento di € 87.623,71 quale costo necessario per la demolizione del manufatto esistente e non recuperabile.

Risulta quindi che il prezzo a base d'asta del LOTTO ammonta ad € 279.600,00 (dicansi duecentosettantanovemilaseicento euro)

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO unico	367.250,00
COSTO per DEMOLIZIONE manufatto esistente	- 87.623,71
Valore adeguato	279.626,29
Prezzo base d'asta del LOTTO (valore arrotondato)	279.600,00

12. Stato di possesso del bene

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, risulta di proprietà della società [redacted] esso non è abitabile e quindi è libero da persone.

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 24 pagine, n.24 fotografie, n.16 allegati e n.1 sintetica descrizione del lotto, di aver assolto all'incarico affidatole, e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento o ulteriore informazione che all'uopo dovesse essere necessaria.

Gravina in Puglia, lì 05/01/2024

il c.t.u.
ing. Angela Franco



Tribunale civile di Bari- Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 369/2022

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



ELENCO ALLEGATI

- allegato 1- verbale primo accesso
- allegato 2- verbale sopralluogo del 4-11
- allegato 3- verbale sopralluogo del 9-11
- allegato 4- istanza di accesso agli atti
- allegato 5- certificati stato civile e residenza
- allegato 6- planimetria piano terra
- allegato 7- planimetria catastale sub 7
- allegato 8- ordinanza dirigenziale n. 217
- allegato 9 - ordinanza dirigenziale n. 244
- allegato 10 - ricorso TAR n. 249
- allegato 11 -sentenza TAR n. 3374-2005
- allegato 12 -PdC in sanatoria n.03-2008
- allegato 13 -decreto TAR n. 745-2008
- allegato 14 - estratto di mappa catastale
- allegato 15 - visura catastale
- allegato 16 – Checklist sistema conservatoria

