



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari



GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

CONSULENTE TECNICO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO
V. QUINTINO SELLA, 73
70122 BARI (BA)



*Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare
promossa da OMISSIS..... in danno di ...OMISSIS....*





TRIBUNALE DI BARI



Seconda Sezione Civile Ufficio esecuzioni immobiliari



GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

CONSULENTE TECNICO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO
V. QUINTINO SELLA, 73
70122 BARI (BA)



*Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare
promossa da OMISSIS..... in danno di ...OMISSIS....*

GENERALITA'



* * * * *

In data ...OMISSIS... veniva notificato, presso la Corte d'Appello di Bari, Verbale di Pignoramento trascritto, poi, presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Pubblicità Immobiliare di Bari ai numeri ...OMISSIS... in data ...OMISSIS... ad istanza di ...OMISSIS... in danno dei signori ...OMISSIS... . Iniziato il procedimento esecutivo ...OMISSIS... il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo, in data 02 dicembre 2024, nominava, quale esperto, la sottoscritta architetto dott. Lorenza Benegiamo, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari, con numero di matricola 2136, con l'incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare oggetto di



pignoramento; disponeva che l'incarico fosse conferito con modalità telematica, onerando l'Esperto di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, entro il 13.12.2024, a pena di sostituzione, dell'atto di giuramento, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale; formulava i quesiti cui lo scrivente esperto doveva rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita; assegnava un fondo spese di € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto; autorizza lo scrivente esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato; fissava l'udienza del 09.07.2025, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.. L'ill.mo G.E., inoltre, disponeva che, lo scrivente esperto, terminata la relazione, dovesse inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il 09.07.2025, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi; concedeva giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.



In data 08 dicembre 2024, chi scrive, con le modalità previste, comunicava di accettare l'incarico e si impegnava *a bene fedelmente adempiere l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.*

QUESITI DEL GIUDICE

* * * * *

Come innanzi detto, con atto del 02.12.2024 l'Ill.mo G.E. formulava i quesiti. Nello specifico:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A. in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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'iscrizione 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B. Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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 del 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 presentazione 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 Comune 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. 1249/1939, 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 esecutata 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 simile 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;
- 11) 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);
- 12) 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;



13) 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 allegghi 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;

14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

16) 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;

17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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;

- 18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, 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.

PREMESSA

* * * * *

In data 08 dicembre 2024, chi scrive, come innanzi accennato, accettava l'incarico e si impegnava *a bene fedelmente adempiere l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*. Quindi, onde ben ottemperare all'incarico affidatole, dopo aver espletato le formalità propedeutiche al sopralluogo (studio del fascicolo di causa, reperimento presso i competenti uffici di documentazione necessaria per lo svolgimento dell'indagine, nonché visure catastali, visure di mappa, planimetrie, etc.), in data 09.01.2025 inviava raccomandata a/r alle parti con fissazione della data per il sopralluogo. Nessuno dei due debitori ritirava la raccomandata ed in data 23.01.2024 - data fissata per il sopralluogo - nessuno consentiva l'accesso. Successivamente, nonostante diversi tentavi di comunicazione con i debitori, anche a mezzo di comunicazioni informali lasciate dal custode in cassetta postale con richiesta di contatto telefonico, solo in data 13.03.2025 - con l'ausilio delle forze dell'ordine - la scrivente accedeva all'immobile, unitamente al custode avv. Magarelli, per effettuare il rilievo grafico e fotografico dello stesso e procedere successivamente con l'identificazione, la descrizione e la valutazione del bene oggetto di pignoramento.

Pertanto, chi scrive relaziona quanto appresso.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

* * * * *

Dall'analisi della documentazione agli atti si è rilevata la presenza di Certificazione Notarile emessa ai sensi della L. 302/98 e ss.mm.ii. rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 c.p.c.. Detta certificazione si è rilevato risalire *sino ad un atto di acquisto derivativo od originario (che sia stato) trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento*. Si è rilevato, altresì che, all'interno della certificazione notarile sono indicati i dati catastali; non è allegata visura storica del cespite di che trattasi. Ad ogni buon conto la scrivente C.T.U. ha provveduto all'effettuazione di visura storica che si allega.

La scrivente ha inoltre effettuato visura di stato civile dei signori ...OMISSIS... , che alla data odierna risultano coniugati.

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E CONFINI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

* * * * *

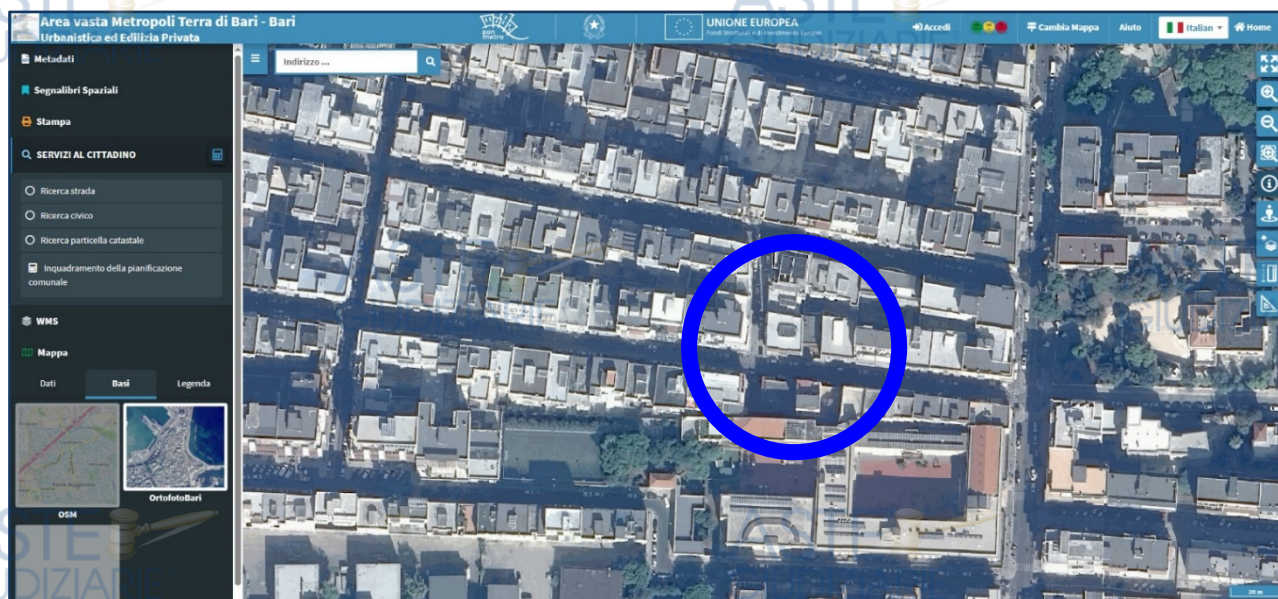
Identificazione del bene

Dalla lettura della documentazione in atti si è rilevato che oggetto di pignoramento è un immobile sito in Bari alla via Doberdo n. 16.

Il fabbricato, di cui l'immobile di che trattasi è quota parte, confina a Sud con la Via Piave, a Nord e ad Est con altre proprietà.

Il cespite è un'abitazione di tipo popolare iscritta nel catasto fabbricati del comune di Bari al foglio 112, particella 261, subalterno 4.





ubicazione

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile ad uso abitazione, sito in Bari – al civico 16 della Via Doberdò, piano primo.



vista del fabbricato di cui l'immobile è quota parte

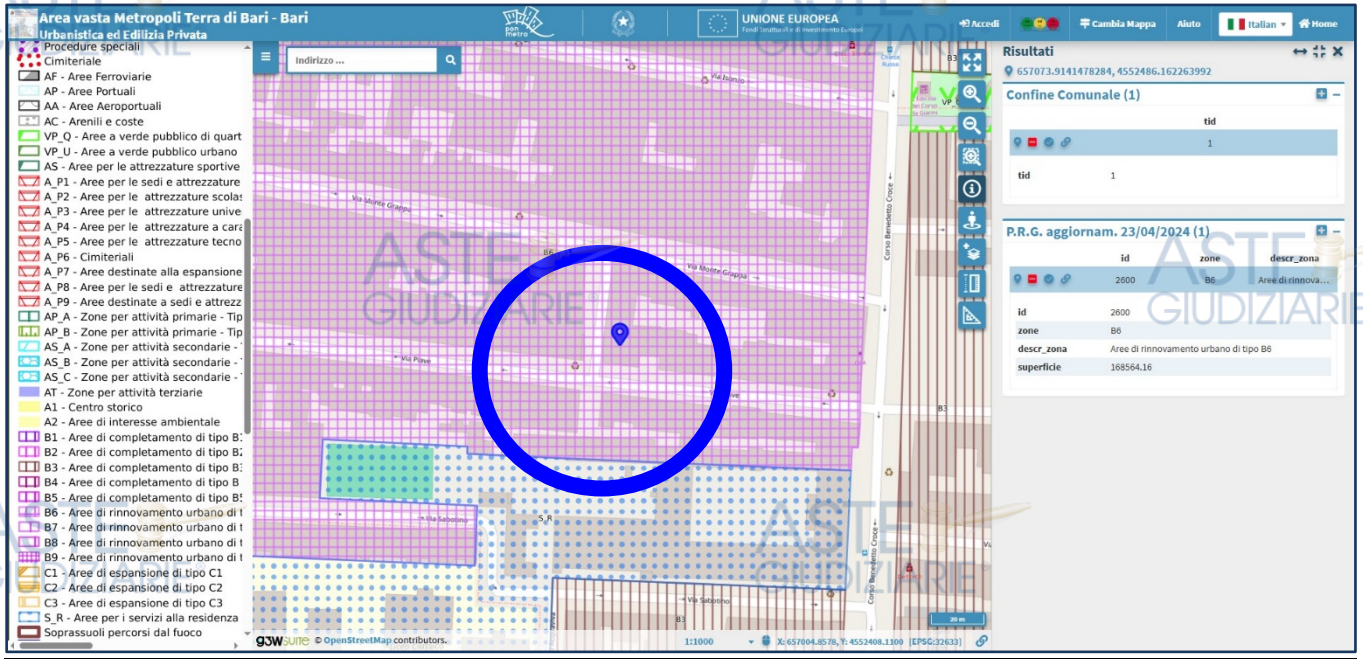
L'immobile, con accesso diretto dalla strada a mezzo di portone al civico 16 della Via Doberdò, è quota parte di un edificio per civili abitazioni la cui edificazione ha presumibilmente avuto inizio tra il 1930 ed il 1940, con struttura portante in muratura e solai piani. È situato al piano primo di detto fabbricato ed ha accesso, come detto, da portoncino alla strada. Ha un'estensione di circa 74,36 metri quadri chiusi e coperti; non ha balconi a livello. Il cespite è costituito da ingresso-corridoio, cucina, bagno e due camere. Al bagno si accede dalla cucina - soggiorno. Il tutto come meglio descritto nell'allegata planimetria.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dalla signora ...OMISSIS... Detto immobile è rifinito con pavimento in gres, intonaco civile e rivestimenti ceramici in bagno e cucina. Gli infissi sono in alluminio. L'unico infisso su strada ha persiana in legno. Gli atri infissi affacciano sul vano scala e sono protetti da grate in ferro. È dotato di impianti sottotraccia: elettrico, idrico-fognante, telefonico, TV, citofonico. Non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita un boiler elettrico. Si presenta, all'interno, in buono stato di conservazione, anche se localmente interessato da fenomeni di umidità.

Lo stabile di cui l'immobile è parte, non è dotato di impianto ascensore e ricade in un generale stato di degrado, come può desumersi dalla allegata documentazione fotografica.

Inquadramento urbanistico

Secondo il vigente P.R.G. (agg. 23.04.2024) della Città di Bari, il fabbricato ricade in area di rinnovamento urbano di tipo B6 regolamentata dall'art. 49 delle N.T.A..

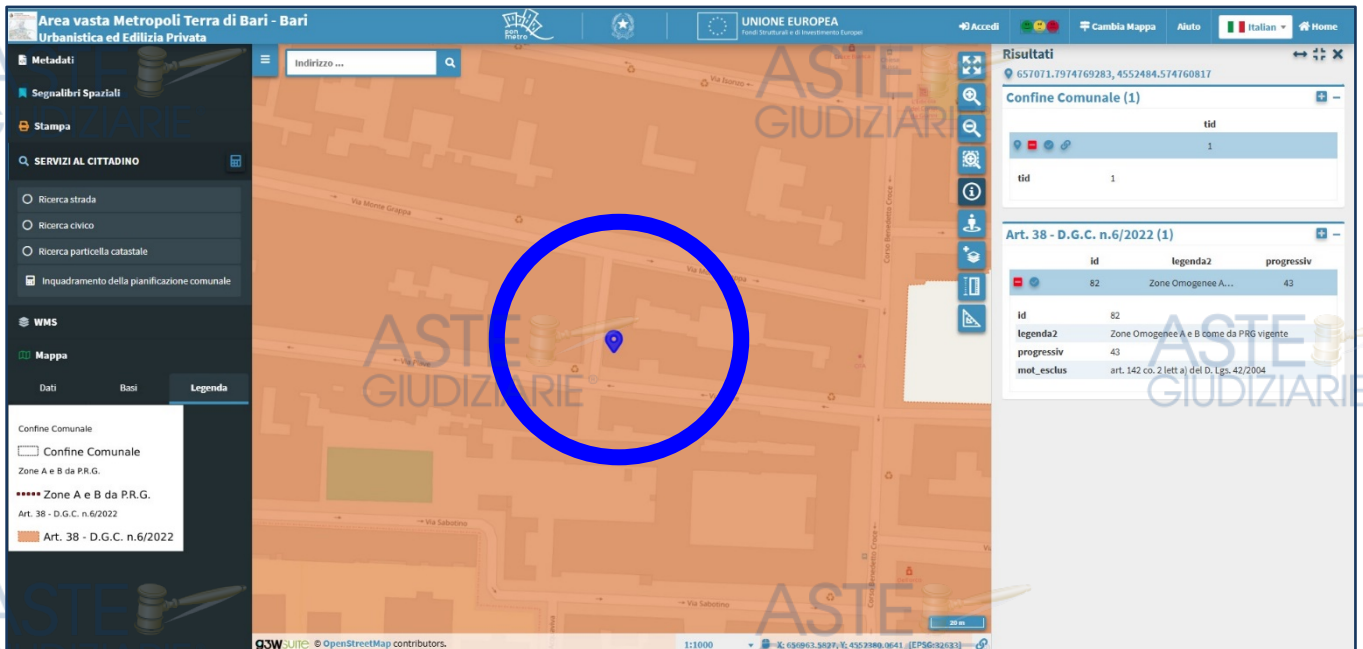


Stralcio di P.R.G.

Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici

Il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, risulta ricompreso in:

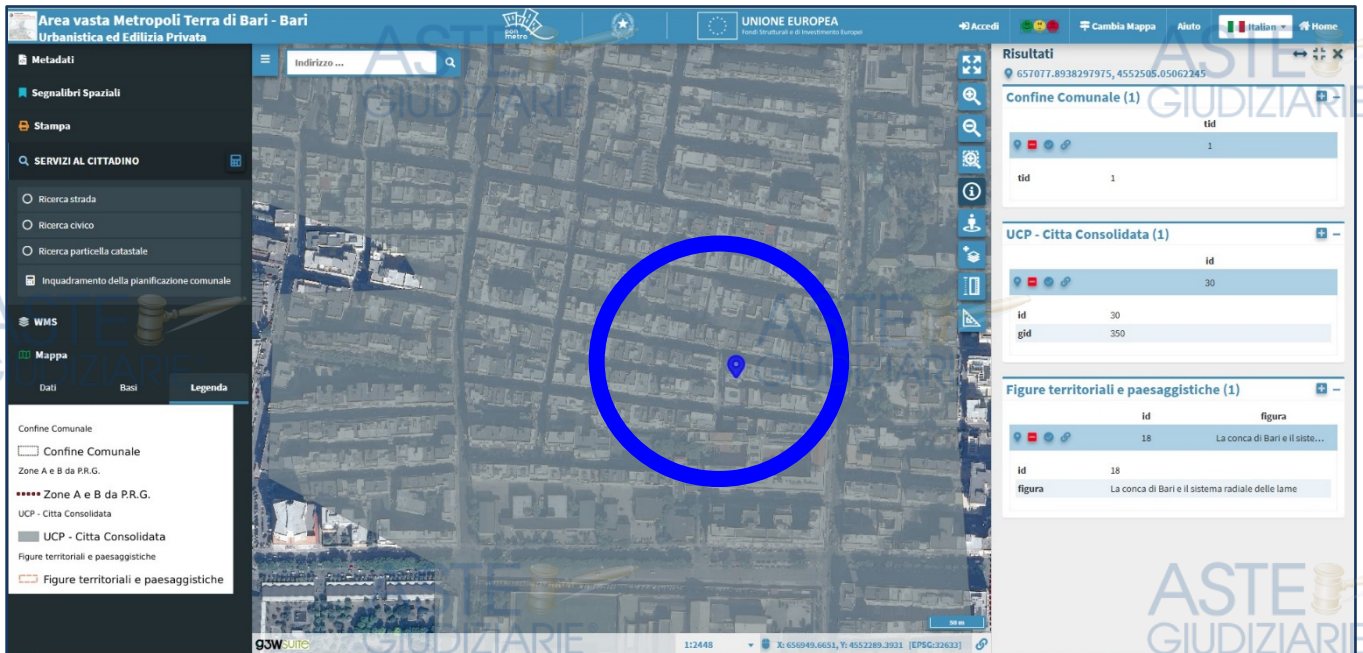
- in **area soggetta** a "Esclusioni dalla disciplina paesaggistica – Aree escluse – art. 38 – D.G.C. n. 6/2022";



Stralcio di P.R.G. – disciplina urbanistica – esclusioni dalla disciplina paesaggistica

Secondo il PPTR (aggiornato alla D.G.R. 968/2023) il fabbricato, di cui il cespite di che trattasi è quota parte, ricade:

- in area **soggetta** “Componenti culturali e insediative – città consolidata”



stralcio di P.P.T.R.

- in area **soggetta** “Ambiti Paesaggistici – Ambiti – La Puglia Centrale”

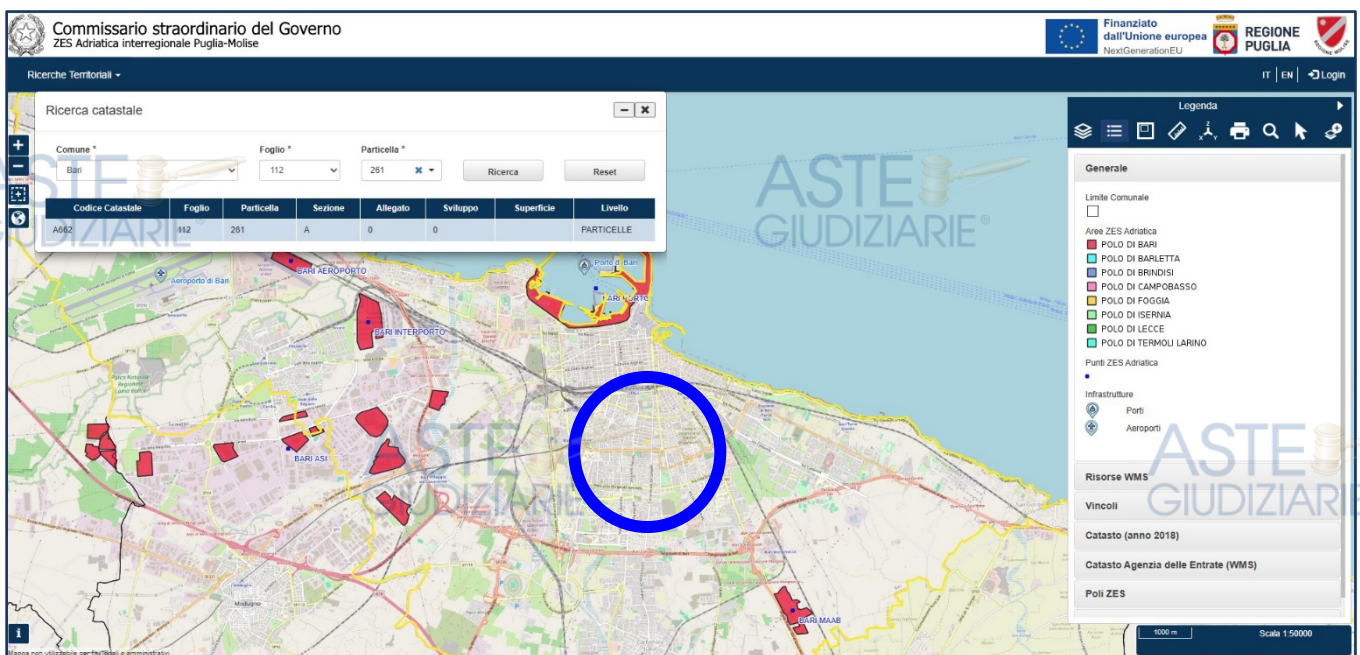


stralcio di P.P.T.R.

Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, al momento non è possibile verificare se l'immobile ricade in area vincolata, giacché il sito ufficiale dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia risulta in fase di aggiornamento. La scrivente si impegna, eventualmente, a fornire l'informazione suddetta appena sarà nuovamente consultabile la carta idrogeomorfologica IGM sul sito dell'AdB Puglia.



Per quanto attiene l'insistenza del bene in zona ZES, mediante accesso alla sezione del Sistema Informativo territoriale si evince che il bene NON ricade in tale ambito



stralcio tratto dalla cartografia SIT - ZES adriatica

Legittimità urbanistica

Dalle ricerche esperite presso gli uffici competenti, si è rilevato che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di indagine è quota parte, è stato edificato in epoca

antecedente al 01.09.1967, come riportato nell'atto di acquisto del 29.09.2006 a rogito di notaio in Bari ...OMISSIS... (e come si evince dalla data di primo accatastamento risalente al 20 aprile 1940).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, non è stato possibile identificare il titolo edilizio originario del fabbricato, come comunica l'Ufficio Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio con pec del 20 marzo 2025 (si allega).

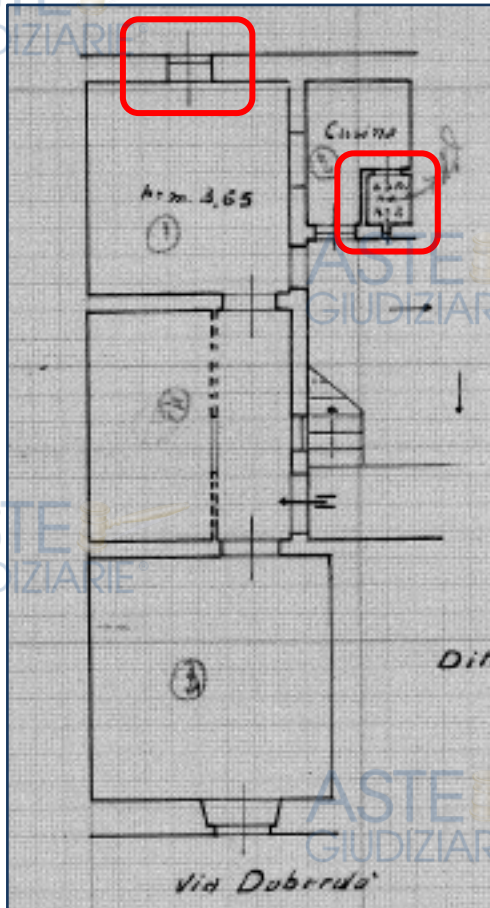
Ulteriori indagini sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, chiedendo di verificare se effettivamente non vi fossero successive pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto che avessero sanato le difformità rilevate, ma nulla è emerso, anche a seguito di verifiche per eventuali pratiche di condono inoltrate.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto - è emerso che il primo accatastamento dell'immobile risale al 20 aprile 1940.

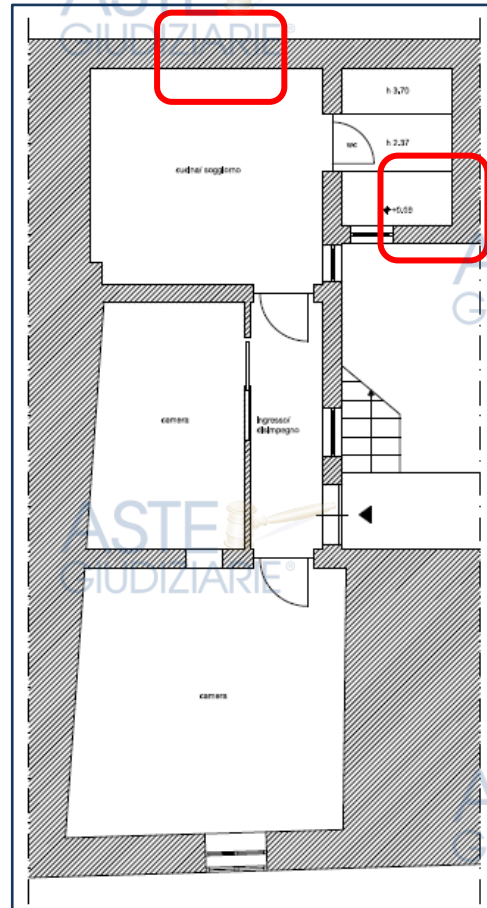
Successivamente, in data 08 luglio 1943 è stato redatto il Mod. 5 - di accertamento e classamento catastale -, ovvero una verifica di quanto accatastato nel 1940.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto, si evince che **vi sono delle difformità**.





Planimetria di primo
accatastamento_1940



Planimetria dello stato dei luoghi

Dal confronto tra le planimetrie su riportate si evince che l'immobile allo stato attuale è difforme dalla planimetria catastale di primo impianto.

Originariamente - nel 1940 - la cucina era collocata nel piccolo vano a destra e da essa si accedeva alla latrina. Oggi l'intero vano è utilizzato come wc e la piccola finestra è stata chiusa. La cucina oggi si colloca nel vano attiguo al wc, ed anche qui la finestra è stata chiusa.

L'immobile - indipendentemente dalle difformità riscontrate - così come oggi si presenta, non rispetta le condizioni minime di agibilità.

In particolar modo non sono rispettati i rapporti aero illuminanti previsti dalla normativa vigente, ed anche la destinazione d'uso dei singoli ambienti non è compatibile con quanto stabilito dal Regolamento Edilizio del Comune di Bari.

Si riporta nel seguito uno stralcio del Regolamento Edilizio in vigore:

33.4 Illuminazione e Ventilazione

Per tutti i locali rientranti nella categoria A si deve garantire una aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

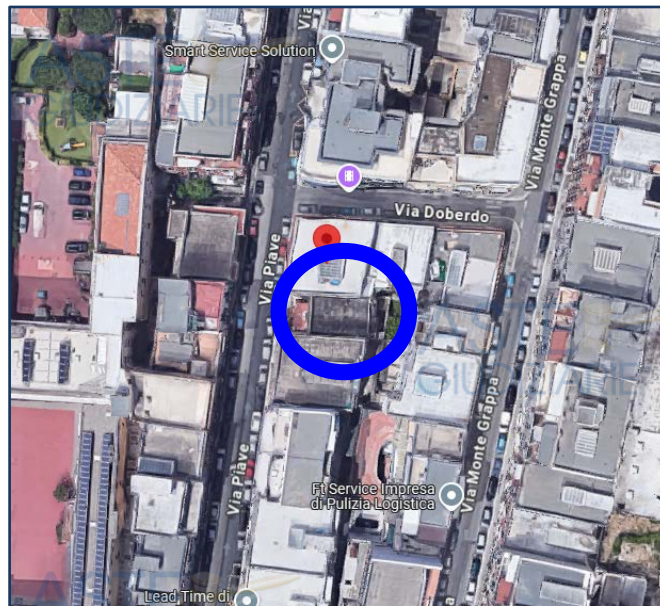
Le logge, le rientranze e i rincassi non possono avere una profondità superiore ai 2/3 del lato aperto, sia esso su cortile o su spazio aperto.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. **La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.**

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

L'attuale vano cucina ha un'unica apertura sul vano scala, inferiore ai 2 mq.

La finestra originariamente prevista all'interno dello stesso vano – che oggi risulta murata – non è più apribile, giacché, probabilmente in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato, è stato costruito un palazzo in adiacenza, come si evince dalla fotografia successiva, tratta dal web.



La camera a cui si accede dal corridoio, interclusa tra vano cucina e camera da letto, non ha né areazione né illuminazione naturale diretta, e pertanto non può avere destinazione d'uso abitativo, ma solo uso "magazzino – deposito".

Anche la camera da letto ha una superficie finestrata inferiore ai 2 mq e comunque inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Ancora, la normativa attuale non consente l'accesso al vano wc (categ. S1) direttamente dalla cucina (categ. A):

33.3.3 Locali di Categoria S

I locali di categoria S, devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A, se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti. In questo caso gli altri locali S1 possono avere direttamente l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da cucine, stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Alla luce di quanto su esposto, **per legittimare il cespite dovrà provvedersi alla presentazione di istanza di accertamento di conformità.**

Bisognerà prevedere una diversa distribuzione interna, con un disimpegno di tra cucina e bagno; una diversa destinazione d'uso degli ambienti, che preveda un uso "deposito" della stanza che ha accesso dal corridoio, ed un ampliamento degli infissi di cucina e camera da letto finalizzato al rispetto delle superfici aero-illuminanti.

I costi amministrativi prevedranno:

- € 330,00 quali diritti di segreteria per pratica di accertamento di conformità.

Identificazione catastale

Al catasto urbano del Comune di Bari l'immobile in oggetto è contraddistinto dai seguenti parametri identificativi:

- Via Doberdò n. 16, piano primo; Foglio 112; Particella 261; Sub 4; Zona Censuaria 002; Categoria A/4; Classe 03; Consistenza 4.5 vani, Rendita € 302,13, partita 0018243-, in testa alla ditta ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari ad 1/2 e ...OMISSIS... per la quota di proprietà pari ad 1/2.

Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 05/01/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **BARI** Codice: **A662**

Foglio: **112** Particella: **261** Subalterno: **4**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **CTU**

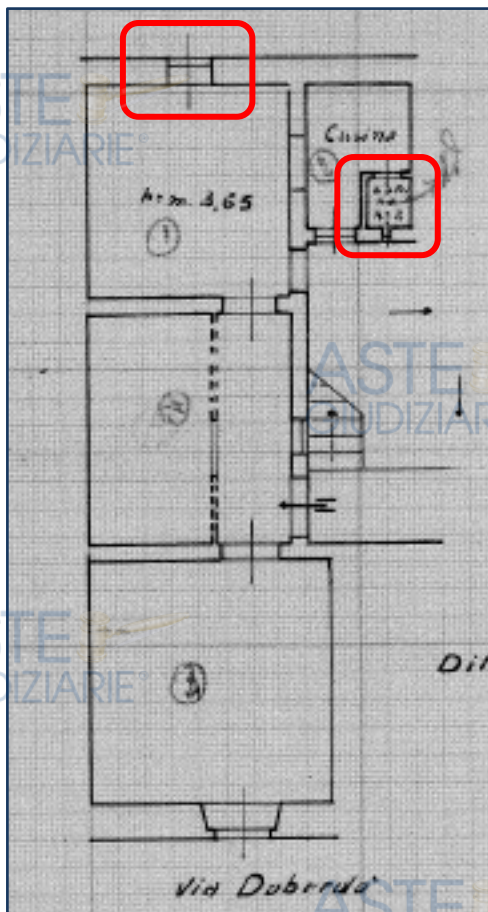
Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
112	261	4	VIA DOBERDO' n. 16 Piano 1	002	A04	03	4,5 vani	R.Euro:302,13	0018243	

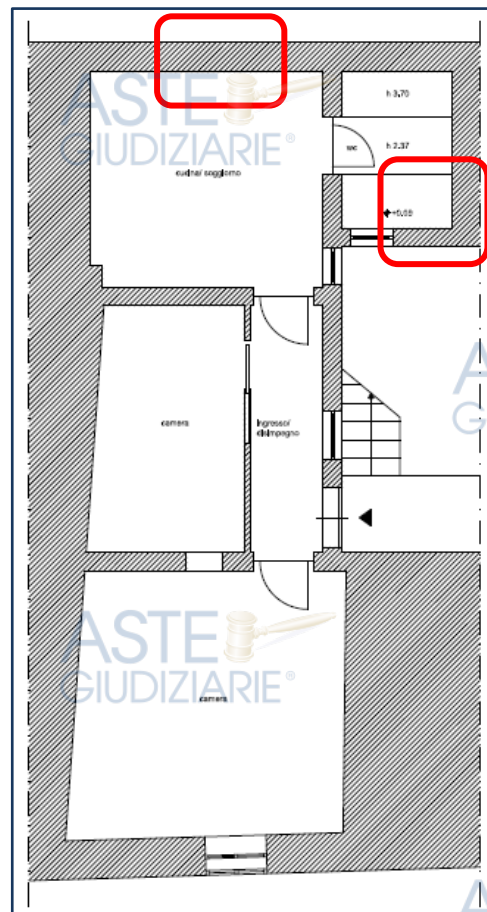
...OMISSIS...

visura catastale fg. 112, part 261, sub 4- intestatari

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale si evince che vi sono delle difformità.



Planimetria di primo
accatastamento_1940



Planimetria dello stato dei luoghi

Nella planimetria catastale in atti, infatti, come detto per la legittimità urbanistica, vi è una diversa distribuzione interna, vi è una rappresentazione grafica - dimensionale degli ambienti diversa da quella effettiva e non è rappresentato il soppalco nel bagno. Anche l'altezza interna netta, non è di 3.65 mt, ma di 3.70-3.72 mt.

Al fine di sanare le difformità rilevate, sarà necessario ottenere un nuovo titolo abilitativo edilizio e, successivamente, effettuare la conseguente variazione catastale.

Il nuovo accatastamento comporterà i seguenti costi:

- € 70,00 a titolo di tributo catastale per la singola unità immobiliare;
- compenso del tecnico incaricato.

SITUAZIONE DEI BENI E VICENDE TRASLATIVE RELATIVE AL VENTENNIO

* * * * *

Dall'esame della documentazione fornita dal creditore procedente (certificazione notarile) è risultato che il bene di che trattasi è di proprietà dei signori ...OMISSIS... , per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ...OMISSIS... , per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile era pervenuto ai signori ...OMISSIS... per atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... di Bari del 29.09.2006, repertorio n. ...OMISSIS... e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data ...OMISSIS... al numero ...OMISSIS... dalla signora ...OMISSIS... , per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, e dalla ...OMISSIS... , per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Alle signore ...OMISSIS... l'immobile era pervenuto per atto di divisione del Notaio ...OMISSIS... di Bari ...OMISSIS... e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in ...OMISSIS... dalla signora ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... , per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, dal signor ...OMISSIS... , nato a ...OMISSIS... , per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, dal signor ...OMISSIS... , nato a ...OMISSIS... per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, e dalla signora ...OMISSIS... nata ...OMISSIS... per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Il bene non risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato.



ISCRIZIONI

* * * * *

Dalle ricerche effettuate si è verificato che i beni risultano gravati dalle iscrizioni nel seguito riportate:

Nota di iscrizione 1

11 RR.II. Bari nn. ...OMISSIS... :

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio ...OMISSIS... iscritta a Bari in data ...OMISSIS... al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore di ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 112, P.IIa 261, Sub. 4, Cat. A/4.

TRASCRIZIONI

* * * * *

Dalle ricerche effettuate si è verificato che i beni risultano gravati dalle trascrizioni nel seguito riportate:

Nota di trascrizione 1

T1 RR.II. Bari nn. ...OMISSIS... :

Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il ...OMISSIS... al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore di ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... e ...OMISSIS... gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 112, P.IIa 261, Sub. 4, Cat. A/4.. Pubblico Ufficiale:Unep Corte di Appello di Bari in data 30/08/2024 rep. 8369.

VALORE DI MERCATO

* * * * *



L'immobile in oggetto, come innanzi accennato, è posto in zona periferica e di espansione dell'abitato di Bari, alla via Doberdò n. 16, completamente servita da tutte le infrastrutture e servizi.

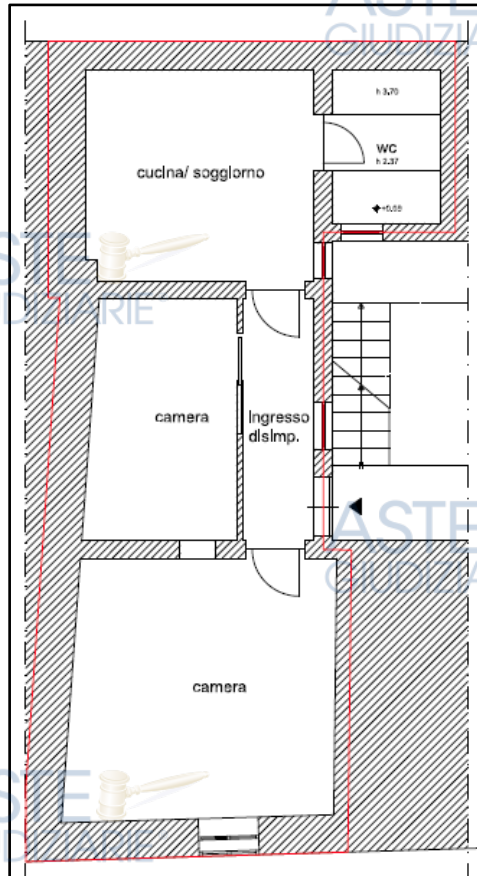
Al fine di determinarne il valore del compendio immobiliare in oggetto la scrivente ha considerato il valore medio tra quanto determinato utilizzando il Metodo comparativo - o diretto - e quanto determinato utilizzando il Metodo della capitalizzazione del reddito fondiario.

Per la determinazione del calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia delle entrate (cfr. figura che segue) che prevede che alla superficie utile interna vadano aggiunti i muri perimetrali nella misura del 100%, i muri a confine con spazi di uso comune nella misura del 50% e fino ad un massimo di 50 cm, ed infine i muri in comune ad altra proprietà nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

codice delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Ne consegue che la superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a **75,04 mq**, come si evince dall'elaborato grafico nel seguito riportato.



superficie commerciale

Metodo comparativo - diretto

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona. Tanto è avvenuto consultando la Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Agenzia delle Entrate) oltre che note agenzie immobiliari.

Le agenzie immobiliari interpellate hanno riferito che il prezzo al mq medio degli immobili assimilabili a quello oggetto di studio transati nella zona nell'ultimo biennio ammonta ad € 1.200/mq circa.

L'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attribuisce agli immobili ad uso residenziale della stessa tipologia (A4) presenti nella zona in esame ed in uno stato di conservazione normale, valori che oscillano tra un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 1.700,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE%20CARRASSI%20%20%20TR%20VIA%20CAPRUZZI%20%20B.CROCE,%20A.VOLTA,%20UNITA'%20D'ITALIA,PAPA%20GIOV.XXIII,%20G.SOLA

Codice zona: B11

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

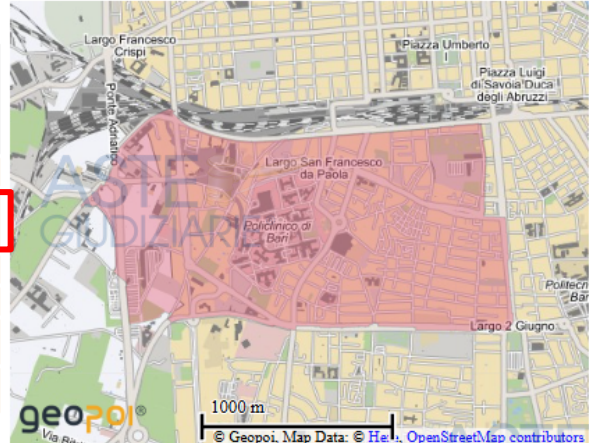
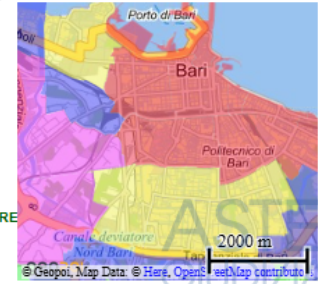
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2100	L	5,9	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1700	L	5	7	L
Autorimesse	Normale	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Box	Normale	1100	1500	L	4,6	6,2	L
Posti auto coperti	Normale	950	1350	L	4	5,6	N
Posti auto scoperti	Normale	600	900	L	2,5	3,7	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO,V.DEGREGIS

Codice di zona: B11

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

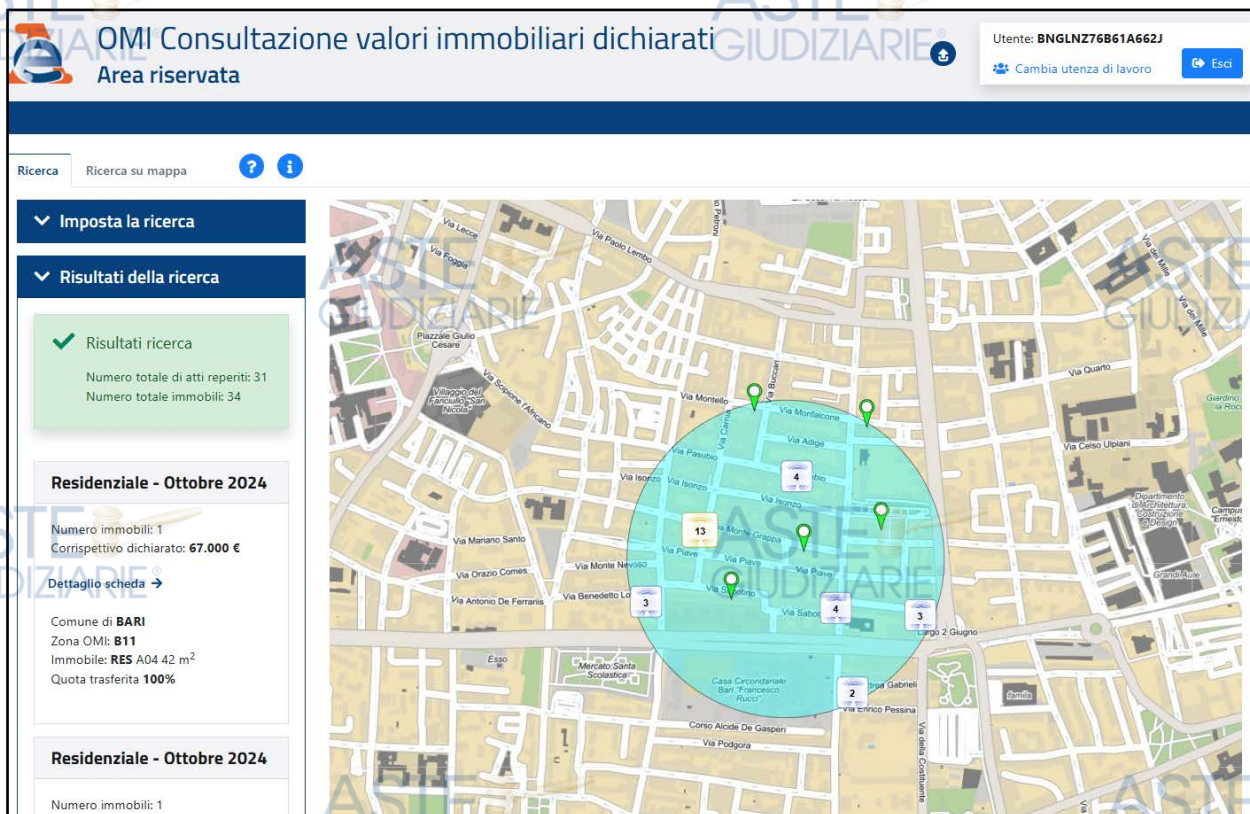
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2100	L	5,9	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1700	L	5	7	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Box	NORMALE	1100	1500	L	4,6	6,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	950	1350	L	4	5,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



Analizzando i dati messi a disposizione dall'agenzia delle entrate relativamente ai valori dichiarati delle compravendite effettuate in zona per immobili assimilabili nell'arco dell'ultimo anno, il prezzo medio si attesta intorno ai 1.350,00 €/mq.

Considerate le condizioni di conservazione dell'immobile che, seppur in buone condizioni di manutenzione, non è dotato di impianto di riscaldamento e si trova in uno stabile privo di impianto ascensore, si può assumere un valore pari a €/mq 1.350,00.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione è pari a:

$$V_1 = \text{mq } 75,04 \times \text{€/mq } 1.350,00 = \text{€ } 101.304,50$$

Metodo della capitalizzazione del reddito

Altro metodo di stima significativo per la determinazione del valore di un immobile è costituito dal metodo della capitalizzazione del reddito. Infatti, considerato che i canoni di locazione praticati per immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in regime di libero mercato, oscilla attorno a € 500,00 mensili si ottiene che il reddito lordo annuo ottenibile dall'immobile ammonta, in cifra tonda, a € 6.000,00. Detraendo da questa cifra il 15% per spese e ritenute fiscali, il reddito netto annuo risulta

pari a € 5.100,00. Capitalizzando, quindi, tale reddito al tasso del 5% si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V_2 = € 5.100,00 / 5\% = € 102.000,00$$

Mediando, quindi, i due valori V_1 e V_2 , ottenuti con i diversi metodi seguiti, si può affermare che il più probabile valore di mercato V dell'immobile nella sua interezza ammonta, in cifra tonda, a:

$$V = € 101.652,00$$

Il valore dell'immobile, poi, considerando un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulterà, in cifra tonda, pari a:

$$V = € 86.500,00$$

Da tale importo dovranno detrarsi gli oneri rivenienti dalla pratica edilizia (diritti di segreteria per accertamento di conformità, oneri concessori, variazione catastale, parcella professionale del tecnico incaricato) che ammonteranno a circa € 5.000,00, salvo diversa determinazione degli uffici competenti. A queste, sarà necessario aggiungere i costi delle opere edili finalizzate al rispetto del Regolamento Edilizio vigente, ovvero rispetto dei rapporti aero illuminanti e corretto accesso ai vani di servizio.

In merito alla posizione dei signori ...OMISSIS... nei confronti del Condominio, interrogato nel merito l'amministratore - ...OMISSIS... -, risulta al 30.04.2025 una posizione debitoria pari ad € 8.165,11. Parte di tale esposizione debitoria per capitale € 4.517,88 è oggetto di atto di intervento nella corrente procedura a firma dell'avvocato ...OMISSIS... difensore del Condominio.

La quota condominiale ordinaria ammonta ad € 60,00/ mensili ed alla data del 22 maggio 2025 non risultano deliberazioni relative a spese straordinarie.

FORMALITÀ DELLE QUALI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

* * * * *

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

Nota di iscrizione 1

I1 RR.II. Bari nn. ...OMISSIS... :

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio ...OMISSIS... repertorio n. ...OMISSIS... iscritta a Bari in data ...OMISSIS... al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore di ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 112, P.IIIa 261, Sub. 4, Cat. A/4.

Nota di trascrizione 1

T1 RR.II. Bari nn. ...OMISSIS... :

Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il ...OMISSIS... al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore di ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 112, P.IIIa 261, Sub. 4, Cat. A/4.. Pubblico Ufficiale: Unep Corte di Appello di Bari in data ...OMISSIS...

Bari, 09 giugno 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Lorenza Benegiamo



ALLEGATI



ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. Allegato 1: Allegato fotografico;
2. Allegato 2: Planimetria dello stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Planimetria catastale in atti (di primo impianto);
4. Allegato 4: Modello 5 – Accertamento e Classamento;
5. Allegato 5: Pec Ufficio Tecnico del Comune di Bari



ALLEGATI LIBERI:

6. Allegato 6: Planimetria dello stato dei luoghi
7. Allegato 7: Planimetria catastale in atti (di primo impianto);
8. Allegato 8: Modello 5 – Accertamento e Classamento;
9. Allegato 9: Visura catastale storica
10. Allegato 10: Titolo di proprietà
11. Allegato 11: Visura ipocatastale all'8.06.2025
12. Allegato 12: Estratto conto quote condominiali
13. Allegato 13: APE
14. Allegato 14: Certificato di stato civile
15. Allegato 15: PEC Ufficio Tecnico del Comune di Bari

