

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 534/2022**

Ill. mo G.E. Dr. ssa Cavallo Marina

**NOTA DI INTEGRAZIONE**

**DEBITORI**

**CREDITORE**

*IQERA ITALIA S.P.A.*

La sottoscritta Ing. Anna De Leo residente in Bari alla Via Pantaleo Carabellese n. 7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7300 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2926, con la presente integrazione alla relazione da riscontro alla richiesta del Giudice, esplicitata durante l'udienza del 04/12/2024, di approfondire la ricerca relativamente alla documentazione urbanistica all'immobile sito in Grumo Appula alla Via S.Ciancio n.26 .

A seguito di richieste mezzo pec della suddetta documentazione a :

- Uffici del Demanio;
- Archivio di Stato;
- Ufficio notarile;
- (ulteriore pec) al Comune di Grumo Appula;

si è ricevuto riscontro dal Demanio che dichiara di non avere documentazione in suo possesso e dall'Archivio di Stato dal quale si è reperita la seguente documentazione:

1. Estratto di delibera del 27 settembre 1963;
2. Certificato Ultimazione lavori del 07 Ottobre 1965;
3. Assegnazione casa popolare del 19 ottobre 1965;
4. Certificato di regolare Esecuzione delle opere di completamento del 11 marzo 1966.

**Estratto di delibera del 27 settembre 1963- Allegato 1**

Delibera nella quale il Comune di Grumo Appula incarica il Notaio Dr. Di Cagno della redazione dell'atto di acquisto del terreno al foglio n.1 particella n.49 allo scopo di consentire la costruzione di case per lavoratori agricoli (tra le quali c'è l'immobile oggetto del pignoramento).

**Certificato Ultimazione lavori del 07 Ottobre 1965 – Allegato 2**

Il 7 ottobre 1965 a seguito di lavori di completamento e di sistemazione dell'area esterna è stato emesso il certificato di ultimazione.

**Assegnazione casa popolare del 19 ottobre 1965 – Allegato 3**

Verbale di consegna provvisoria dell'alloggio al Sig.

riportato nella storia degli intestati dell'immobile nella visura storica dell'immobile allegata nel fascicolo depositato.

**Certificato di regolare Esecuzione delle opere di completamento del 11 marzo 1966 – Allegato 4.**

Certificato di regolare esecuzione delle opere emesso dal Genio Civile a seguito dell'ultimazione dei lavori di completamento e sistemazione esterna.

Tra la documentazione reperita presso l'archivio di Stato non è stata trovata la Licenza Edilizia, ma tutta la documentazione attesta che l'immobile è stato costruito prima del 1967, su richiesta del Comune di Grumo Appula.

Fino al 1967, non esisteva un obbligo generalizzato di licenza edilizia per tutte le costruzioni, come stabilito dalla legge n. 765/1967. Questa legge ha introdotto l'obbligo di licenza per tutte le nuove costruzioni, comprese quelle al di fuori dei perimetri urbani ufficiali.

*Pertanto, gli edifici realizzati prima di questa data potrebbero non essere soggetti alle stesse regolamentazioni che si applicano alle costruzioni più recenti.*

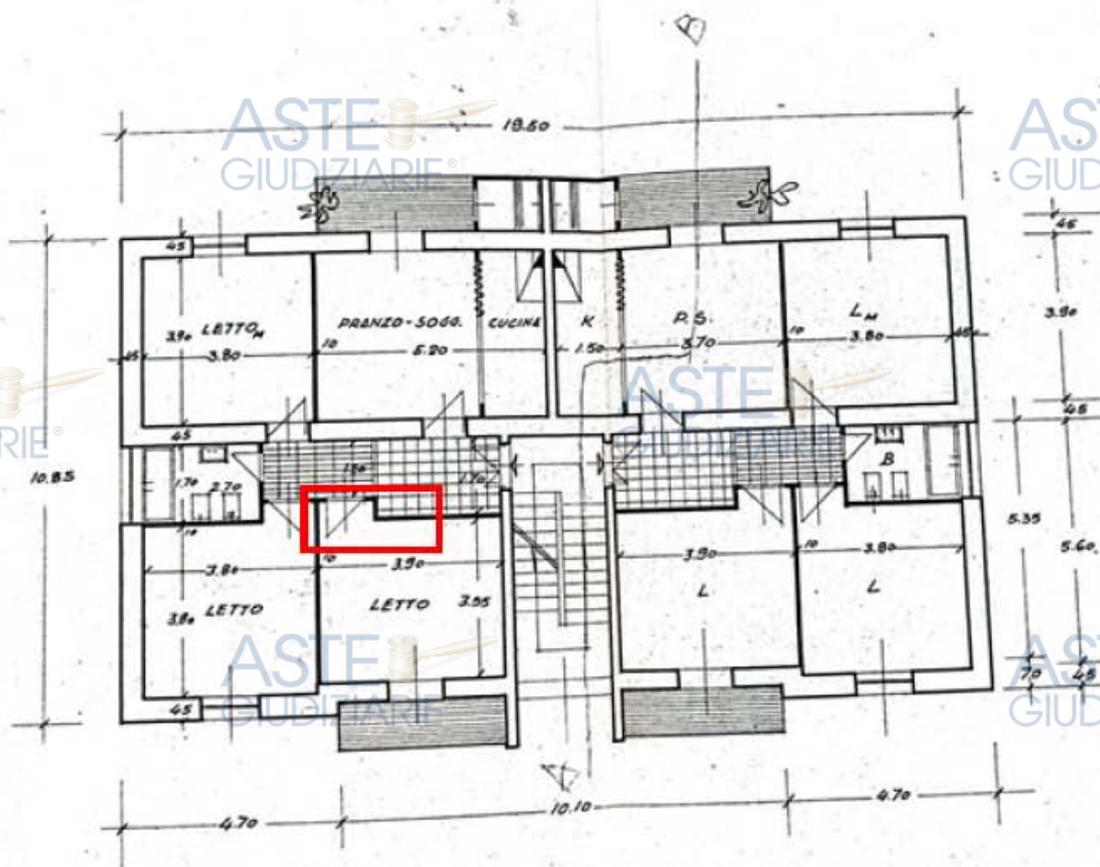
**AGGIORNAMENTO PARAGRAFI PERIZIA**

**3.g In particolare trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art.36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando**

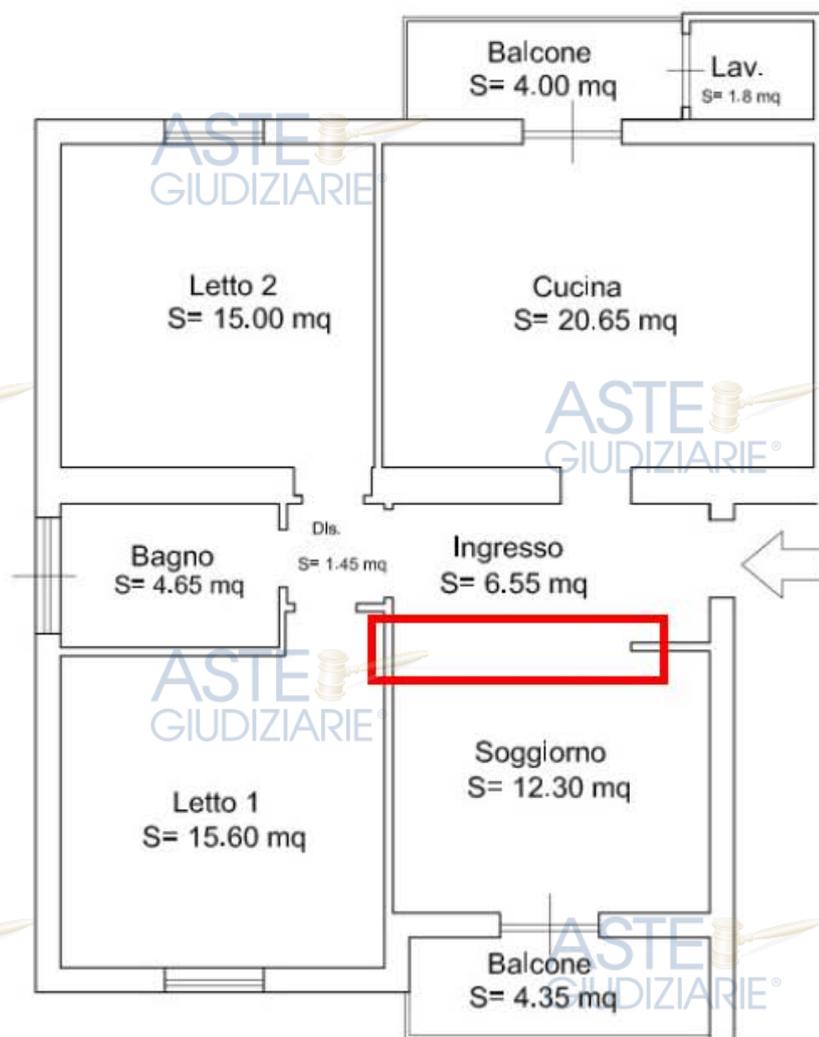
motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

**R** - Dalla documentazione recuperata presso l'archivio di Stato si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile non corrisponde allo stato autorizzato, in quanto il debitore ha demolito la porzione di muro entrando dall'appartamento sulla destra (evidenziata con il riquadro rosso sulla planimetria dello stato autorizzato e in corrispondenza sulla planimetria dello stato dei luoghi).

Stato autorizzato



Stato dei luoghi



**6. STIMA DELL'IMMOBILE**

Non essendoci una rilevante differenza di valutazione tra i diversi metodi, si è ritenuta opportuna l'applicazione della media aritmetica tra i tre valori ottenuti:

$$\text{Valore immobile €} = (77.083,50 \text{ €} + 65.361,55 \text{ €} + 123.514,50) / 3 =$$

$$\mathbf{V=88.653,18}$$

Da tale importo al fine di regolarizzare l'abuso (demolizione muro divisorio) è necessario detrarre le spese relative:

- alla presentazione della pratica amministrativa C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Grumo Appula pari a:
  - sanzione: 1.000,00 €;
  - diritti di segreteria: 100,00 €;
  - compenso tecnico abilitato alla presentazione della pratica: 800 €;
- all'aggiornamento della planimetria catastale valutate pari a 1.200,00 €.

Il valore dell'immobile risulterà pari a: **85.553,18 €.**

Il valore dell'immobile, poi, sempre 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 sui vizi occulti, *nonché per eventuali spese condominiali insolute*, risulterà pari a:

**V= 72.720.00**

Si allega inoltre:

- Nota riscontro del demanio (Allegato 5);
- Ricevuta pec comune di Grumo Appula (Allegato 6).

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti o integrazioni.