

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: R.G.Es. n. 551/2018

Promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena (C.F. 00884060526)

Nei confronti di:

%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%)

%%%%%%%% nata a Ceglie del Campo (BA) il 21.10.1962 (CF: %%%%%%%%%)

%%%%%%%% SRL con sede in Ceglie del Campo (BA) (CF: %%%%%%%%%)

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

2^A PARTE - IMMOBILI PIGNORATI IN BARI:

- QUARTIERE CARBONARA: TRAVERSA DI STRADA VELA**
- QUARTIERE CEGLIE DEL CAMPO: VIA VITTORIO ALFIERI, VIA FRANCESCO RUBINI E VIA GIUSEPPE MASSARI**

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO



Sommario

Sommario	1
PREMESSA	3
DIVISIONE IN LOTTI RELATIVI ALLA SECONDA PARTE DEL RAPPORTO DI STIMA.....	3
LOTTO 18.....	5
18.1. DESCRIZIONE	5
18.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	9
18.3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – APE	10
18.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	11
18.5. CONFORMITA' EDILIZIA	12
18.5.1. Costo dei lavori di rimessa in pristino.....	16
18.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	20
18.7. VALUTAZIONE	22
LOTTO 19.....	24
19.1. DESCRIZIONE	24
19.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	25
19.3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – DEBITI CONDOMINIALI	26
19.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	27
19.5. CONFORMITA' EDILIZIA	29
19.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	30
19.7. VALUTAZIONE	30
LOTTO 20.....	32
20.1. DESCRIZIONE	32
20.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	33



20.3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI	33
20.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	34
20.5. CONFORMITA' EDILIZIA	34
20.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	35
20.7. VALUTAZIONE	36
LOTTO 21	38
21.1. DESCRIZIONE	38
21.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	42
21.3. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE - A.P.E.	43
21.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	43
21.5. CONFORMITA' EDILIZIA	45
21.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	48
21.7. VALUTAZIONE	50
ELENCO ALLEGATI	52



PREMESSA

La procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, in data 02 agosto 2018, ai n.ri 36343/26250.

La presente perizia estimativa riguarda la 2° parte della massa immobiliare pignorata, essendo stata già redatta in precedenza, e giusta autorizzazione del Giudice con provvedimento del 06.05.2021, la perizia estimativa, datata 29.06.2021, inerente la 1° parte degli immobili di proprietà della %%% srl; **di quest'ultima relazione si richiamano i contenuti dei primi 3 paragrafi, da intendersi interamente di seguito trascritti, dal titolo "PREMESSA E NOTA ALL'ATTENZIONE DEL G.E.", "STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE CONIUGALE DEGLI ESECUTATI" ed "AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE AL DEPOSITO DEL RAPPORTO DI STIMA FRAZIONATO IN DUE TEMPI".**

DIVISIONE IN LOTTI RELATIVI ALLA SECONDA PARTE DEL RAPPORTO DI STIMA

La massa immobiliare pignorata, relativa alla presente seconda parte del rapporto di stima, riguarda gli immobili di proprietà di %%%, ubicati in Bari, quartiere Ceglie del Campo, alla via Vittorio Alfieri, alla via Giuseppe Massari e alla via Francesco Rubino, nonché gli immobili di proprietà di %%% e %%%, ubicati in Bari, quartiere Carbonara, traversa di strada Vela; dette unità immobiliari (u.i.) vengono all'uopo suddivise in lotti di vendita, con numerazione progressiva a seguire dal numero (17) dell'ultimo lotto della prima parte del rapporto di stima, secondo il seguente quadro sinottico.



IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
18	Casa monofamiliare in Bari – Carbonara al civico 3 della Traversa ubicata tra i civici 95 e 97 di Strada Vela	foglio 14, particella 377, sub 1-3-4 foglio 14, particella 438, sub.1
19	Deposito e box auto in via Alfieri, Bari- Ceglie del Campo	foglio 19, particella 761, sub 30-31
20	Box auto al piano interrato in via Rubini, Bari-Ceglie del Campo	foglio 19, particella 823, sub 33
21	Palazzina in Bari – Ceglie del Campo – prospiciente su tre lati le strade Via Massari, Via Rubini e Via Alfieri	foglio 19, particella 814, sub 1 foglio 19, particella 814, sub 2 foglio 19, particella 814, sub 4



LOTTO 18

Piena proprietà del compendio immobiliare, legittimato quale Casa Monofamiliare in Bari, quartiere Carbonara, alla Traversa compresa tra i civ. 95 e 97 di Strada Vela, con accesso principale al civ. 3 della suddetta Traversa, composta da un piano rialzato con destinazione residenziale, un piano seminterrato con destinazione deposito, un corpo scala di collegamento tra i ridetti piani oltrechè con la copertura piana "a terrazza" e dalle aree esterne pertinenziali al piano terra ed al piano seminterrato.

Nello stato attuale il compendio è identificato dalle seguenti unità immobiliari presso il Catasto Fabbricati di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, al Foglio 14:

- Particella 377, Subalterno 1, cat. A/7, piano T-1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 221 mq (totale escluso aree scoperte: 202 mq);
- Particella 377, Subalterno 3, cat. A/3, piano S1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 99 mq (totale escluso aree scoperte: 99 mq);
- Particella 377, Subalterno 4, cat. A/3, piano S1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq (totale escluso aree scoperte: 94 mq);
- Particella 438, Subalterno 1, piano T.

18.1. DESCRIZIONE

A) Proprietà: gli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, al Foglio 14, Particella 377, Subalterni 1, 2 e 4 risultano di proprietà di %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1; l'immobile identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, al Foglio 14, Particella 438, Subalterno 1 risulta di proprietà di %%% (CF: %%%) per la quota di 1/2 e di proprietà di %%% (CF: %%%) per la quota di 1/2;

B) Dati Catastali: gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari,

Sezione Urbana di Carbonara (cfr. All. 18.3÷18.6), al Foglio 14:

- Particella 377, Subalterno 1, zona cens. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 mq, superficie catastale 221 mq (totale escluso aree scoperte: 202 mq), Rendita Euro 1.426,71;

- Particella 377, Subalterno 3, zona cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 mq, superficie catastale 99 mq (totale escluso aree scoperte: 99 mq), Rendita Euro 557,77;

- Particella 377, Subalterno 4, zona cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 mq, superficie catastale 94 mq (totale escluso aree scoperte: 94 mq), Rendita Euro 557,77;

intestati a: %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

- Particella 438, Subalterno 1, categoria area urbana, consistenza 420 mq;

intestato a: %%% (CF: %%%) per la quota di 1/2 e a %%% (CF: %%%) per la quota di 1/2;

C) Descrizione Lotto: il compendio immobiliare pignorato, ubicato nella traversa situata tra i civici 95 e 97 di Strada Vela, è dotato di accesso principale pedonale al civico 3 della ridetta traversa, oltreché di due ulteriori accessi carrabili, posti a nord e a sud rispetto a quello principale, privi di numero civico; **il compendio è costituito, nella situazione urbanisticamente legittimata, da una casa monofamiliare su due livelli, ossia un piano seminterrato destinato a deposito ed un piano rialzato con destinazione residenziale, collegati da un corpo scale a due rampe parallele, oltre la copertura piana del tipo “a terrazza” e le pertinenze esterne.** Lo stato dei luoghi rilevato (cfr. planimetrie in All. 18.2), tuttavia, presenta una situazione illegittima con quattro unità abitative, due ubicate al piano rialzato e due al piano seminterrato del compendio, oltre alle pertinenze esterne; in presenza delle riscontrate violazioni edilizie, che verranno descritte ed analizzate in un paragrafo successivo, si rileva attualmente la seguente configurazione (cfr. elaborati grafici di rilievo in All.18.2): l'unità abitativa al piano rialzato, lato sud, è composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno,



camera da letto e balcone corrente sui lati est e sud; quest'ultimo è aggettante e comunicante, mediante rampa di scala, col cortile pavimentato del piano terra che, nella zona sud, è coperto da una tettoia in legno e ricomprende, all'estremità ovest, un volume in muratura adibito a deposito con rivestimento esterno in pietra e copertura in lamiera grecata; l'unità abitativa al piano rialzato, lato nord, è composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, illuminata da lucernario con finestra sul cavedio, bagno con finestra sul cavedio, disimpegno, due camere da letto, un balcone sul lato est, un balcone sul lato nord, sul quale sono ricavati un ulteriore bagno ed un deposito, ed una comunicante terrazza coperta da tettoia in legno prospiciente un piazzale scoperto al piano terra¹; l'unità abitativa al piano seminterrato, lato sud, è composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto; l'u.i. è perimetrata, sui lati sud ed est, da un'intercapedine accessibile dal vano scala; l'u.i. al piano seminterrato, lato nord, è composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con finestra sul cavedio, bagno con finestra sul cavedio, disimpegno, due camere da letto, atrio parzialmente coperto, contornato su tre lati da aiuole ornamentali, da cui si accede ad un bagno ed ad un deposito esterni;

D) Confinanti: l'immobile confina a nord con terreno agricolo delimitato da recinzione in ferro su muretto in c.a. con interposto cancello d'ingresso scorrevole in acciaio, ad est con Traversa di Strada Vela, a sud con u.i. di altra proprietà e ad ovest con terreno agricolo coltivato ad uliveto di altra proprietà;

E) Consistenza: sotto il profilo della regolarità edilizio-urbanistica da ripristinare, come di seguito analizzato in dettaglio, il compendio è costituito da una casa monofamiliare, composta da un piano rialzato con destinazione residenziale, un piano seminterrato con destinazione a deposito, un corpo scala di collegamento tra i ridetti piani oltrechè con la

¹ nel cui angolo nord-ovest è ubicata una edicola votiva in legno

copertura piana “a terrazza” (da cui fuoriesce attraverso il torrino), e dalle aree esterne pertinentenziali al piano terra ed al piano seminterrato; con tale premessa **le superfici lorde riportate nella tabella che segue** (calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà) **si riferiscono alle sole parti del compendio urbanisticamente legittimate.**

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Piano rialzato con dest. Abitazione	181	1	181,00
Piano rialzato - Balconi	52	0,3	15,60
Piano seminterrato con dest. Deposito ²	171	0,6	102,60
Lastrico solare	182	0,15	27,30
Corpo scala autonomo di collegamento tra Piano Seminterrato - Piano rialzato e Lastrico solare ³	14	1	14,00
Terrazza a nord al piano rialzato	29	0,35	10,15
Cortile pavimentato zona sud ed est al piano terra	152	0,1	15,20
Piazzale scoperto al piano terra zona nord	169	0,1	16,90
Atrio al piano seminterrato e verde perimetrale zona nord	190	0,1	19,00
TOTALE			401,75

F) NOTE: l’immobile versa in buono stato di manutenzione generale (cfr. foto in All. 18.1).

² Al netto della intercapedine non computata in termini di superficie in quanto avente la funzione specifica di protezione dell’organismo edilizio

³ La superficie del vano scala viene computata per la sola relativa proiezione orizzontale

Superficie commerciale lotto di vendita:

402 mq

%%%%%%%%%

18.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Epoca di costruzione: in base alla documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale, l'edificazione del fabbricato è collocabile a metà degli anni 80;

Recinzione fronte strada: nella zona sud, fino all'accesso pedonale al civ.3, muretto in tufo rivestito in pietra naturale, con sovrastante copertina in pietra e ringhiera in ferro; nella zona nord, muretto in cls faccia a vista, con sovrastante copertina in pietra e ringhiera in ferro; la recinzione è intervallata, in corrispondenza degli accessi a nord ed a sud, da 2 cancelli carrabili in acciaio, scorrevoli, automatici, mentre, in corrispondenza dell'accesso pedonale centrale al civico 3, da un cancello in acciaio a due ante;

Strutture portanti verticali del fabbricato: del tipo a telaio in cemento armato;

Solai: piani in latero-cemento;

Copertura del fabbricato: piana del tipo 'a terrazza'; le falde perimetrali che coprono gli sporti dei balconi del piano sottostante, sono in cemento armato (c.a.) con sovrastanti tegole rivestite da ardesia;

Pareti esterne: in muratura, intonacate e tinteggiate; i parapetti dei balconi sono in c.a., intonacati e tinteggiati, con sovrastante copertina in pietra e ringhiera in ferro;

Pareti interne: in muratura, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica nelle cucine, nei bagni; rivestimento con effetto pietra a faccia vista nel soggiorno/pranzo dell'u.i. al piano rialzato, lato nord;

Pavimentazione esterna: in piastrelle di materiale ceramico; il piazzale accessibile dal cancello carrabile a nord presenta una pavimentazione in masselli in cls autobloccanti;

Pavimentazione intera: piastrelle della pavimentazione e del battiscopa in materiale ceramico;



Infissi esterni: porta di accesso al vano scala in alluminio con specchiature in vetro con antistante inferriata di sicurezza in ferro; porte d'ingresso alle u.i. blindate con pannellature di rivestimento in legno; finestre e porte finestre prevalentemente in alluminio con vetrocamera; persiane in alluminio al piano rialzato;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Impianto elettrico: generalmente sotto traccia con presenza di luci di emergenza;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaie murali a gas;

Impianto di climatizzazione: condizionatore fisso tipo mono-split nel soggiorno e nella camera da letto dell'u.i. al piano rialzato, lato sud; impianto di climatizzazione canalizzato a soffitto con bocchette di emissione poste nella parte sommitale delle pareti nelle u.i. ubicate al piano rialzato, lato nord, e al piano seminterrato, lato nord;

Impianto citofonico: presente in tutte le u.i.; impianto video-citofonico nelle u.i. al piano rialzato e al piano seminterrato, lato nord;

Impianto d'allarme: presente, dotato di sensori volumetrici in tutte le u.i., ad eccezione di quella ubicata al piano seminterrato, lato sud.

%%%%%%%%%

18.3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – APE

Disponibilità degli immobili

Il lotto, al momento dei sopralluoghi esperiti, risultava occupato dal nucleo familiare dell'esecutato %%%%%%%%%%.

//////////

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

Lo scrivente ha redatto l'APE del Lotto in stima, riportata in All. 18.12 e trasmessa, secondo quanto previsto da legge, al Sistema Informativo "Ape Puglia" della Regione Puglia.

%%%%%%%%%

18.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, emerge quanto segue in merito alla provenienza in testa agli esecutati degli immobili oggetto del presente lotto di vendita.

Quanto agli immobili gli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, al Foglio 14, Particella 377, Subalterni 1, 2 e 4, essi appartengono al signor %%%%%%%%%, nato a Carbonara di Bari il 13.06.1957, codice fiscale %%%%%%%%%, per l'intera piena proprietà, per averle costruite unitamente al fabbricato di cui fanno parte sull' appezzamento di terreno di mq 411 distinto in catasto con il foglio 14 particella 377 ex 37/b, acquistato con l'atto di compravendita del 04.10.1982 ai rogiti del Notaio Gusman Marisa da Ceglie, repertorio n. 15323, atto trascritto il 29.10.1982 ai nn° 31948/27313 da potere della signora..... nata a Carbonara di

Quanto all'immobile identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, al Foglio 14, Particella 438, Subalterno 1, esso appartiene ai signori %%%%%%%%% nato a Carbonara di Bari il 13.06.1957 codice fiscale %%%%%%%%% e %%%%%%%%% nata a Ceglie del Campo il 21.10.1962, codice fiscale %%%%%%%%%, per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, per avere acquistato, in regime di comunione legate dei beni, l'appezzamento di terreno di mq 420 distinto in catasto con il foglio 14 particella 378 con l'atto di compravendita del 22.11.2000 ai rogiti del Notaio Padolecchia Ignazio, repertorio e 4529, atto trascritto il 02.12.2000 ai nn° 40410/27880 da potere della signora nata a Carbonara di Bari il codice fiscale

Alla predetta dante causa, detto immobile, era pervenuto per l'intera piena proprietà giusta atto di donazione del 01.04.1978 ai rogiti del notaio Macchia Antonio da Carbonara di Bari, repertorio n° 55434, atto che risulta trascritto il 27.04.1978 ai nn.11305/10072 da potere della signora nata a Carbonara il 1

18.5. CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n 449 del 1992, rilasciata su istanza di Concono ex L. 47/85, in data 11.11.1992; nella pratica acquisita presso l'Archivio dell'Ufficio tecnico comunale è presente una perizia giurata descrittiva del fabbricato da condonare del 13.03.1991 nonché il Certificato di idoneità statica del 28.08.1987 (cfr. All. 18.7)
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 154/2011 del 12.05.2011 (cfr. All. 18.8).

Il fabbricato è sprovvisto di certificato di Agibilità.

Rispetto alla situazione legittimata dai suddetti titoli, lo stato dei luoghi presenta le opere/volumi non legittimati che, per la maggior parte, risultano indicati nel "Verbale di Accertamento di violazione urbanistico-edilizia" della Polizia Edilizia del Comune di Bari, protocollo informatico del 19.10.2017, consegnata allo scrivente dall'esecutato %%%%%% (cfr. All. 18.9), nel quale si legge:

I sottoscritti, I.V.E. LONIGRO Michele, LEONE Ernesto e CUCCOVILLO Francesco Saverio, Ufficiali/Agenti di P.G. appartenenti alla Sez. di Polizia Edilizia del Comune di Bari, nell'esercizio-delle proprie funzioni, a seguito di delega della Procura della Repubblica Proc. Pen.25923/16-44. RGNR pervenuto presso questa Sezione di Polizia Edilizia e da segnalazioni di presunti abusi edilizi della. Sig.ra prot. n. 48910 del 014/03/2016, n.185542 del 05/08/2016 e n. 202214 del 06/09/2016, da sopralluoghi effettuati in data 13/06/17 e 12/09/17 presso l'immobile sito in Bari-Carbonara Via Vela n. 95, hanno accertato quanto. segue:====/*



Tipo di abuso====/*

In assenza di P.d.c. il Sig.ri %%%%% e %%%%% in oggetto meglio generalizzati, in un fabbricato sito in Carbonara-Bari alla Via Vela n. 95, costituito da un piano seminterrato ad uso deposito e da un piano sovrastante ad uso abitazione legittimato con C.E. in Sanatoria n. 449 del 1992, e oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione assentiti con DIA n. 154/2011, hanno eseguito opere edilizie abusive che di seguito si descrivono:

01) Al piano seminterrato, in luogo a due unità aventi superficie totale di mq 184,00 circa, adibiti a deposito, hanno realizzato due unità immobiliari adibite a civile abitazione di cui una con accesso dal preesistente vano scala e l'altra con accesso dall'atrio pertinenziale.

Al momento del sopralluogo le due unità immobiliari, ognuna costituita da 3 vani oltre i servizi, si presentavano finite arredate e concesse in uso a due distinte famiglie.

02) Al piano rialzato, la preesistente unità immobiliare per civile abitazione avente superficie di mq 184,00 circa, è stata frazionata e sono state realizzate due unità immobiliari con accesso indipendente da preesistente vano scala.

Al momento del sopralluogo le predette unità immobiliari risultavano finite arredate e occupate da due distinte famiglie.

03) Il preesistente cavedio per illuminazione dei vani affaccianti, che si sviluppa dal piano interrato fino al piano di copertura, è stato parzialmente annesso alle unità immobiliari esposte a Nord, aumentando la superficie utile residenziale delle stesse di mq 4,00 circa per piano.

04) La preesistente rampa carrabile per accedere al piano seminterrato, posta a Est del fabbricato, realizzata con C.E. in Sanatoria n.449, è stata demolita e in luogo della stessa è stato realizzato un atrio pertinenziale del piano seminterrato

05) La seconda rampa carrabile per accedere al piano seminterrato, realizzato con DIA n.154/2011, posta a Nord-Est del fabbricato e in aderenza allo stesso, è stata demolita ampliando la preesistente corsia di manovra per l'ingresso al deposito adibendo l'intera superficie ad atrio pertinenziale del piano seminterrato.

06) Nell'atrio pertinenziale del piano seminterrato, è stata realizzata una scala di collegamento con il cortile pertinenziale posto a Nord del fabbricato e il terrazzino pertinenziale del piano rialzato.

07) Nello stesso atrio pertinenziale sono stati realizzati, in aderenza al muro di compagno posto a Nord, due volumi tecnici in muratura di cui uno avente misure di mt 1.50 per mt 3.10 circa, l'altro di mt 1.50 per mt 1.30 circa, entrambi di mt 3.00 circa di altezza.====/*

08) Nel cortile pertinenziale posto a Sud del fabbricato, in aderenza allo stesso, è stata



realizzata una tettoia con elementi orizzontali e verticali in legno e coperta da perline avente misure di mt 19.20 per mt 3.80 circa ed altezza min di mt 3.80 e max di mt 4.50 circa====/*

09) Sottostante la stessa tettoia, sul lato Ovest e in aderenza al muro di compagno posto a Sud del piano seminterrato, è stato realizzato un volume in muratura adibito a ripostiglio avente misure di mt 5.00 per mt 1.30 circa ed altezza di mt 2.10 circa.====/*

10) Sul terrazzino pertinenziale del piano rialzato posto a Nord, è stata realizzata una tettoia con elementi orizzontali e verticali in legno coperta con perline, con forma assimilabile ad una L avente superficie totale di mq 54.00 circa, a copertura dell'intero terrazzino.====/*

11) Sottostante la stessa tettoia e in aderenza al muro di compagno del piano rialzato posto a Nord, sono stati realizzati due volumi in muratura di cui uno avente misure di mt 1.50 per mt 3.10 circa adibito a bagno e l'altro con misure di mt 1.30 per 1.50 circa adibito a ripostiglio, entrambi con altezza di mt 3.00 circa.====/'

12) Nel cortile pertinenziale posto a Nord del fabbricato, è stato realizzato un manufatto costituito da elementi verticali ed orizzontali in legno, coperto con pedine e tegole, chiuso per due lati da muratura e per gli altri due da elementi verticali in vetro all'interno del quale è custodita una statua raffigurante un'immagine sacra.====/*

Per l'esecuzione delle suddette opere non risulta depositato il relativo progetto tecnica richiesto in zona sismica di livello 3, come da delibera G.R. Puglia n. 153 del 02.03.04.====/*

Per le opere edilizie abusive innanzi descritte, si ravvisano le Violazioni agli artt. 1-2 R.E., artt. 27-33-44-93-95-103 del D.P.R. 380/01====/*

Proprietario-Committente: %%% nato a Bari il 13/06/1957 residente in Carbonara-Bari Via Vela n. 95 in qualità di comproprietario-committente.====/'

Proprietaria-Committente: %%% nata a Bari il 21/10/1962 residente in Carbonara-Bari Via Vela n. 95 in qualità di comproprietario-committente.

Identificativi catastali: Fg. 14 Plla 377 Sub 1, 2====/X

Direttore dei lavori: non nominato.====/*

Impresa esecutrice: non nominato.====J*

Progettista delle opere: non nominato.====/*

Epoca dell'abuso: successive all'anno 2011.=/*



Ad integrazione di quanto verbalizzato dalla polizia edilizia ed innanzi riportato, si rilevano le ulteriori seguenti opere non legittimate:

- parti scavate in assenza di titolo edilizio, contigue all'atrio al piano seminterrato della zona nord, con differente posizionamento o configurazione dei setti murari contro-terra rispetto a quanto indicato nella DIA n. 154/2011;
- zona angolare nord-ovest del balcone dell'u.i. al piano rialzato lato nord non legittimata;
- costruzione senza titolo di una parte a nord della falda di coronamento del lastrico solare, che funge da copertura del balcone del primo piano;
- realizzazione senza titolo del piazzale pavimentato a nord del compendio⁴;
- differente suddivisione degli ambienti interni

Le opere/volumi illegittimi riscontrati sono all'uopo graficamente evidenziati negli elaborati grafici rappresentativi riportati in Allegato (cfr. All. 18.10).

///////

La situazione edilizio-urbanistica legittimata da ripristinare prevede una casa monofamiliare, composta da un piano rialzato con destinazione residenziale, un piano seminterrato con destinazione deposito, un corpo scala di collegamento tra i ridetti piani oltrechè con la copertura piana "a terrazza" (da cui fuoriesce attraverso il torrino), nonché aree esterne pertinenziali al piano terra ed al piano seminterrato.

La regolarizzazione edilizio-urbanistica del fabbricato può avvenire a seguito di presentazione di pratica edilizia di SCIA, ex art. 22 della 380/01, per l'esecuzione di opere di rimessa in pristino dei luoghi in coerenza coi titoli abilitativi sopra riportati, salvo il ripristino delle rampe carrabili che risultano funzionalmente non indispensabili, mediante la

⁴ In corrispondenza della p.lla 438 del foglio 14 del Catasto Fabbricati di Bari, Sezione Urbana di Carbonara, (cfr. C.D.U. in All. 18.11)

demolizione/eliminazione delle opere abusive⁵, compreso le opere di ripristino anche di parti strutturali, ove occorrenti, nonché il ripristino delle quote di terreno per le parti scavate in assenza di titolo edilizio ed il conseguente ripristino del muro di contenimento indicato nella DIA n. 154/2011; risulta altresì necessario espletare la pratica di regolarizzazione strutturale delle suddette opere di ripristino.

L'attuale situazione catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi e presenta n.1 unità abitativa al piano rialzato (il sub.1) e n.2 unità abitative al piano seminterrato (i subb.3-4); dopo aver effettuato l'esecuzione delle opere di rimessa in pristino dei luoghi in coerenza coi titoli abilitativi rilasciati, come innanzi spiegato, occorrerà effettuare un nuovo accatastamento corrispondente alla situazione legittima ripristinata.

18.5.1. Costo dei lavori di rimessa in pristino

La quantificazione approssimativa⁶ delle opere di ripristino verrà di seguito effettuata facendo riferimento principalmente all'ultimo listino pubblicato dall'A.R.I.A.P. - Associazione Regionale Ingegneri ed Architetti di Puglia.

Lavori di demolizione

Le quotazioni comprendono sia le spese generali che l'utile dell'impresa. Tutte le voci prevedono che le demolizioni debbano essere eseguite con le necessarie precauzioni ed i relativi prezzi tengono conto di tutti gli oneri necessari a dare il lavoro finito quali: i tagli dei ferri anche a fiamma ossidrica, il trasporto a spalla od il convogliamento ordinato in basso dei materiali di risulta, l'irroramento di detti materiali e delle strutture, le puntellature, i ponteggi, le cernite, l'accatastamento dei materiali in mucchi omogenei, il

⁵ In particolare, tra l'altro, con riferimento al verbale della polizia edilizia innanzi riportato, vanno demoliti i volumi illegittimi indicati ai punti 07-09-11-12, la scala indicata al punto 06, le tettoie indicate ai punti 08-10 oltre al ripristino del cavedio di cui al punto 03

⁶ Tenuto conto della presente sede di mero rapporto estimativo; una quantificazione più precisa richiederebbe un rigoroso ambito progettuale

carico, i trasporti, le protezioni dalle intemperie, le segnalazioni diurne e notturne, le assicurazioni e quanto altro prescritto dalla normativa in corso.

- a) voce 03.02.01.01.02 del *prezziario*: Demolizione di volumi di fabbricati per qualsiasi altezza, compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita a mano o con martelli demolitori, da valutare a m³ vuoto per pieno, compreso il calo in basso, l'accatastamento entro l'area del cantiere del materiale di spoglio e il trasporto delle macerie alle pubbliche discariche, con l'esclusione degli oneri di conferimento.
Costo unitario €/m³ 13,10. Costo totale: €/m³ 13,10 x 53,37 m³ = € 699,15;

- b) voce 03.02.01.02 del *prezziario*: Demolizione di strutture di fabbricato, eseguita a mano o con martelli demolitori, da valutare per la loro cubatura effettiva, di strutture in cls armato.

Costo unitario €/m³ 206,85. Costo totale: €/m³ 206,85 x 6,40 m³ = € 1.323,84;

- c) voce 03.02.01.06.01 del *prezziario*: Demolizione, disfacimento o rimozione di tetti in legno costituiti da tegole e orditure:

Costo unitario €/m² 147,30. Costo totale: €/m² 147,30 x 12,81 m² = € 1.886,91;

- d) voce 03.02.01.06.03.04 del *prezziario*: Demolizione, disfacimento di pavimenti in mattoni, marmette, ecc., compreso il sottofondo, anche con eventuale recupero parziale del materiale:

Costo unitario €/m² 8,18. Costo totale: €/m² 8,18 x 160 m² = € 1.308,80;

- e) voce 03.02.01.07.02.01 del *prezziario*: Smontaggio o rimozione di manti



impermeabili bituminosi su superfici orizzontali o inclinate, avente fino ad un angolo di 45° rispetto la superficie orizzontale, a qualsiasi altezza:

Costo unitario €/m² 4,00. Costo totale: €/m² 4,00 x 134 m² = € 536,00.

Smaltimenti

I prezzi degli smaltimenti comprendono *tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti secondo la normativa vigente debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla D.L. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire.*

f) voce 03.02.04.06.02 del prezziario: Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni. Macerie edili con impurità fino al 10 % CER 17.09.04 e 17.01.07.

Costo unitario €/q 2,80. Costo totale: €/q 2,80 x 1.051,41 q.li = € 2.943,95;

g) voce 03.02.04.06.07 del prezziario: Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni. Calcestruzzo cementizio e/o armato, elementi fino a 0,50 m³ CER 17.01.01.

Costo unitario €/q 3,20. Costo totale: €/q 3,20 x 193,16 q.li = € 618,11;

h) voce 03.02.04.06.09 del prezziario: Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni. Rifiuti misti, PVC, guaine, gomma, nylon, oltre 0,50 m³ CER 17.09.04.

Costo unitario €/q 30,20. Costo totale: €/q 30,20 x 5,36 q.li = € 161,87;



- i) voce 03.02.04.06.14 del *prezziario*: Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni. Legname di scarto trattato, con vernici o colle CER 17.02.01
Costo unitario €/q 9,30. Costo totale: €/q 9,30 x 59,40 q.li = € 552,42.

ASTE
GIUDIZIARIE® **Altre opere edili**

- j) voce 03.02.02.05.01.03 del *prezziario*: Rinterro di cavi compreso l'onere della pistonatura con materie rivenienti da cave di prestito eseguito con mezzi meccanici.
Costo unitario €/m³ 9,65. Costo totale: €/m³ 9,65 x 48 m³ = € 463,20;

- k) voce 20.02.03.01.01 del *prezziario*: Spandimento e modellazione di terreno agrario secondo l'andamento plano-altimetrico di progetto, incluso il tiro in alto del materiale ed eventuali opere provvisorie compresa la rifinitura manuale nelle zone non raggiungibili dalle macchine, con mezzi meccanici.
Costo unitario €/m³ 7,67. Costo totale: €/m³ 7,67 x 40 m³ = € 306,80;

- l) Realizzazione e/o integrazione del muro contro-terra ristabilendo la situazione indicata nella DIA n. 154/2011; da un computo metrico estimativo elaborato tenendo conto, nella computazione dell'opera da eseguirsi in corrispondenza del lato perimetrale nord del cortile a piano seminterrato (per uno sviluppo di circa 20 m), dei setti murari già esistenti, deriva un costo dell'opera quantificabile in circa € 3.600,00.

//////////

L'importo complessivo delle opere di ripristino, somma delle voci a)=l sopra indicate,



ammonta ad € 14.401,05; tale prezzo va incrementato del 25% per tenere conto, come consentito dal prezzario di riferimento, che i lavori non sono eseguiti in ambienti liberi e di facile accesso, bensì in un contesto residenziale da preservare, considerando anche gli oneri di riparazione delle strutture contigue alle opere demolite; occorre inoltre computare gli oneri della sicurezza, stimabili nella percentuale pari al 5% del costo dei lavori; ne deriva, pertanto, il prezzo totale delle opere di rimessa in pristino pari a: $[(€ 14.401,05 + 25\%) + 5\%] \cong € 18.900,00 + iva$.

Gli oneri tecnici professionali per la redazione, da parte di un professionista abilitato, delle pratiche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e strutturale innanzi indicate nonché per la Direzione dei lavori ed il nuovo accatastamento corrispondente alla situazione legittima ripristinata, sono quantificabili in € 6.000,00 + iva + c.p., mentre le spese per bolli e diritti di segreteria per le ridette pratiche ammontano a circa € 250,00.

%%%%%%%%%

18.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità gravanti sulle unità immobiliari oggetto del presente lotto di vendita:

1) **Iscrizione del 17.04.2008 ai nn. 17601/3346**

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena codice fiscale 00884060526

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%),
%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Bari (CF: %%%%%%%%%).

Descrizione: Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario.



2) **Iscrizione del 26.01.2018 ai nn. 3502/462**

A favore: Cassa Edile della Provincia di Bari con sede in Bari codice fiscale 80000470726

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%)

Descrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

3) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%),

%%%%%%%% nata a Bari (BA) il

%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%



18.7. VALUTAZIONE

Il lotto innanzi descritto è situato in Bari, quartiere Carbonara di Bari, in una traversa di Strada Vela, a distanza di circa 600 metri in direzione est dalla piazza centrale “Umberto I” del medesimo quartiere cittadino, in una zona non residenziale, urbanisticamente destinata ad attività produttive⁷.

Il lotto presenta buone caratteristiche d’esposizione e di luminosità e versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 18.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene effettuata mediante l’uso di una metodologia sintetica comparativa.

Tanto premesso, dall’indagine condotta presso qualificate agenzie immobiliari operanti nel locale mercato immobiliare (“Immobiliare Adriatica” di Malagoli), dagli annunci di vendita di immobili comparabili limitrofi (c/o “Immobiliare.it” e “Professione Casa”), dalle indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona) con riferimento alla zona in questione (codice di zona E4, cfr All. II), tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare posizionali, del lotto innanzi descritte, per lo stesso può assumersi un valore unitario variabile tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.200,00, con un valore medio, statisticamente significativo, pari ad €/mq 1.100,00.

⁷ in particolare ad attività secondarie - Tipo B - Zone produttive B artigianato, deposito e commercio

Ne scaturirebbe un valore di mercato del Lotto pari a:

€/mq 1.100,00 x 402 mq = € 442.200,00.

A tale valore va sottratto l'importo presuntivo dei lavori e delle procedure di rimessa in pristino per riportare il compendio allo stato edilizio urbanisticamente legittimato, analiticamente innanzi quantificati complessivamente in (€ 18.900,00 + € 6.000,00 + € 250,00) = € 25.150,00.

Ne deriva il valore di mercato del Lotto n.18 in stima, pari a:

(€ 442.200,00 - € 25.150,00) = € 417.050,00.

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, e per eventuali inesattezze,

il suddetto valore diviene pari a :

€ 417.050,00 – 15% ≈ € 354.000,00 (trecentocinquantaquattromila/00).

La vendita non è soggetta ad IVA.



LOTTO 19

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari appartenenti al fabbricato sito in Bari-Ceglie del Campo, avente un accesso dalla I Traversa Umberto I, due accessi da via Rubini, uno pedonale al civico 7 e uno carrabile al civico 7/A, e un accesso carrabile dal civico 44 di Via Vittorio Alfieri:

1) Deposito al piano interrato riportato nel Catasto Fabbricati di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, Particella 761, Subalterno 30, piano S1, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq;

2) Box auto al piano interrato, con accesso carrabile dalla rampa su Via Alfieri civ.44, riportato nel Catasto Fabbricati di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, Particella 761, Subalterno 31, piano S1, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq;

19.1. DESCRIZIONE

A) Proprietà: gli immobili risultano di proprietà di %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

B) Dati Catastali: gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, Particella 761:

- Subalterno 30, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, Rendita Euro 24,53;

- Subalterno 31, zona cens. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, Rendita Euro 40,44;

intestati a: %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1 (cfr. All. 19.3÷19.6);

C) Descrizione Lotto: gli immobili consistono in un deposito ed un box auto confinanti ed attualmente fusi tra loro (cfr. planimetria in All. 19.2), ubicati al piano interrato del fabbricato in Bari -Ceglie del Campo, avente un accesso dalla I Traversa Umberto I, due

accessi da via Rubini, uno pedonale al civico 7 e uno carrabile al civico 7/A, e un accesso carrabile dal civico 44 di Via Vittorio Alfieri; da quest'ultimo è consentito l'accesso carrabile al box auto in stima;

D) Confinanti: il deposito sub 30 è confinante con il corridoio comune dal quale ha accesso, con cantinola di proprietà o suoi aventi causa, con box auto sub 31 ricompreso nel presente lotto; il box auto sub 31 è confinante con spazio comune di manovra, con cantinola di proprietà o suoi aventi causa, con locale deposito sub 30 ricompreso nel presente lotto;

E) Consistenza: il deposito ed il box auto sono composti entrambi da un unico vano e risultano attualmente fusi per rimozione della muratura di separazione.

Le superfici commerciali delle u.i., calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà, sono di seguito indicate:

- Deposito (sub.30): 22 mq
- Box auto (sub.31): 32 mq.

%%%%%%%%%

19.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

CARATTERISTICHE COMUNI AI SUB 30 E 31

Fabbricato di appartenenza ed epoca di costruzione: il fabbricato a cui appartengono le u.i. è composto da piano interrato, piano terra e sovrastanti tre piani residenziali oltre al lastrico solare. I lavori di edificazione dello stabile si conclusero in data 18.02.2002; l'Agibilità del fabbricato risale al 14.09.2006;

Strutture portanti verticali: del tipo a telaio in cemento armato;

Solai: piani in latero-cemento;

Copertura del fabbricato: piana;

DEPOSITO SUB 30

Pareti: in muratura rifinite ad intonaco e tinteggiate;

Pavimentazione: in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni: porta di accesso dal corridoio comune in ferro; finestra a nastro in ferro con vetro singolo e grata di protezione

Impianto elettrico: sopra-traccia, da mettere a norma, con canaline in materiale plastico a vista.

POSTO AUTO SUB 31

Pareti: in muratura allo stato rustico;

Pavimentazione: in battuto di cemento;

Infissi esterni: saracinesca in lamiera di acciaio zincato; finestra a nastro in ferro con vetro singolo e grata di protezione;

Impianto elettrico: sopra-traccia, con canaline in materiale plastico a vista.

%%%%%%%%%

**19.3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – DEBITI
CONDOMINIALI**

Disponibilità degli immobili

Gli immobili, al momento del sopralluogo esperito, risultavano liberi.

//////////

Debiti condominiali

A seguito di specifica richiesta dello scrivente in merito ad eventuali spese condominiali



scadute non pagate negli ultimi due anni o spese straordinarie già deliberate, l'amministrazione del condominio ha comunicato che, alla data del 25.10.2023, relativamente "agli ultimi due anni di gestione condominiale", risultava un importo a carico delle u.i. in stima per spese condominiali, pari a € 376,49 (cfr. All. 19.7).

%%%%%%%%%

19.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, emerge quanto segue in merito alla provenienza in testa agli esecutati degli immobili oggetto del presente lotto di vendita.

Quanto all'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, particella 761, subalterno 30:

L'unità censuaria sopra descritta oggetto della presente certificazione notarile si appartiene alla signora %%%% nata a Ceglie del Campo il codice fiscale %%%% per l'intera piena proprietà per averla acquistata, in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita del 22.01.2010 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda da Carbonara di Bari, repertorio n° 5309 raccolta n° 2170 (cfr. All. 19.8, n.d.r.), atto trascritto il 27.01.2010 ai nn° 3985/2680 da potere del signor nato a Bari l codice fiscale . Quest'ultimo, a sua volta, ne era divenuto proprietario per averla acquistata per l'intera proprietà ed in regime di separazione dei beni con l'atto di compravendita del 06.04.2006 ai rogiti del Notaio Triola Lorenza, repertorio n° 3695 raccolta n° 603, atto trascritto il 21.04.2006 ai nn° 21428/14125 da potere della signora nata a codice fiscale Ed ancora, l'immobile di cui trattasi era pervenuto alla predetta dante causa per averlo acquistato per l'intera proprietà, escludendolo dal regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita del 05.11.2002 ai rogiti del Notaio Lacalendola Maria da Noicattaro, repertorio n°33765, atto trascritto il 19.11.2002 ai nn° 50346/36180 da potere della società denominata e s.n.c. con sede in Bari codice fiscale

L'unità censuaria distinta in catasto con il foglio di mappa 19 particella 761/30 era pervenuta alla predetta società denominata di con sede in Bari, per aver costruito il fabbricato di cui fa parte sugli appezzamenti di terreno distinti in catasto distinto con il foglio 19 particella 761 ex 332 – 333 e 408 che risultano pervenuti alla società venditrice nella maniera seguente:

a. Per avere ricevuto l'originaria particella 332 giusta atto di permuta del 04.10.2000

ai rogiti del Notaio Lacalendola Maria da Noicattaro, repertorio n°30035, atto trascritto il 31.10.2000 ai nn° 36213/24917 da potere della signora nata a . La predetta nota di trascrizione risulta annotata in data 22.03.2003 ai nn°12994/1646 da cancellazione condizione sospensiva. Detto appezzamento di terreno era pervenuto alla signora per averlo ricevuto in dotazione per l'intera piena proprietà con l'atto notarile pubblico del 29.02.1984 ai rogiti del Notaio Maria Gusman da Ceglie del Campo, repertorio n° 23056, atto trascritto il 28.03.1984 ai nn° 11193/9427 da potere del signor nato a Ceglie del Campo

b. E per avere ricevuto in permuta le particelle 333 e 408 del foglio 19 mediante l'atto del 04.10.2000 ai rogiti del Notaio Lacalendola Maria da Noicattaro, repertorio n° 30035, atto trascritto il 31.10.2000 ai nn° 36214/24918 da potere del signor

In calce alla predette nota di trascrizione si rileva l'annotamento di cancellazione condizione sospensiva presentato il 13.02.2003 ai nn° 6715/892. Detti appezzamenti di terreno erano pervenuti al dante causa per l'intera piena proprietà per averli ricevuti in dotazione con l'atto del 08.04.1993 ai rogiti del Notaio Di Marcantonio Paolo da Putignano, repertorio n° 72869, trascritto il 05.05.1993 ai nn° 14993/11936, la sola particella 333 veniva donata dal signor mentre la particella 408 veniva donata ai signori
codice fiscale

Quanto all'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, particella 761, subalterno 31:

L'unità immobiliare censita in catasto nella sezione urbana CE foglio 19 particella 761 sub 31 oggetto della presente certificazione notarile si appartiene alla signora %%%%%% nata a Ceglie del Campo il 21.10.1962 codice fiscale %%%%%% per l'intera piena proprietà per averla acquistata, in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita del 22.01.2010 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda da Carbonara di Bari, repertorio n° 5309 raccolta n° 2170, atto trascritto il 27.01.2010 ai nn° 3985/2680 da potere del signor nato a codice fiscale al quale era pervenuta per averla acquistata per l'intera proprietà ed in regime di separazione dei beni con l'atto di compravendita del 24.07.2002 ai nn° 33465/23766 da potere della società denominata . con sede in Bari codice fiscale alla quale era pervenuta per averla realizzata sul terreno distinto in catasto con il foglio 19 particella 761 la cui provenienza è dettagliatamente descritta nel cespite numero otto che precede (ossia nella u.i. precedentemente trattata n.d.r.).

19.5. CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartengono le u.i. in stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi legittimativi (cfr. All. 19.09):

- ✓ Concessione edilizia n. 249 rilasciata dal Comune di Bari in data 30 novembre 2000;
- ✓ Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 249/99 del 13 dicembre 2001;
- ✓ Autorizzazione Edilizia n. 544 del 26 novembre 2002;
- ✓ DIA inizio attività n. 225/02 presentata il 25 gennaio 2002, protocollata al n. 1981 Ed.Privata.

Il fabbricato ha conseguito la Dichiarazione di Agibilità in data 14 settembre 2006 (Prot. n.390702 - Pratica 7656, cfr. All.19.10).

Rispetto ai titoli edilizi legittimativi ed alle planimetrie catastali, le u.i. in stima risultano sostanzialmente conformi⁸ eccetto che per la fusione delle stesse eseguita mediante rimozione del muro di separazione; per il ripristino della situazione legittimata occorrerà, quindi, ristabilire la separazione delle due unità mediante la ricostruzione della ridetta muratura; la necessaria pratica edilizia da inoltrare, consiste in una “C.I.L.A. tardiva” per “fusione non legittimata delle unità immobiliari nello stato di fatto riscontrato e ripristino dello stato legittimato con le unità immobiliari separate”, che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000. Il costo dei lavori di ricostruzione della muratura di separazione può stimarsi, nell’ambito di “lavori in economia”, in € 500,00 + iva mentre il costo per la redazione della suddetta pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato può stimarsi in € 500,00 + iva + C.P.

⁸ Salvo una maggiore lunghezza di circa 40 cm ricavata, evidentemente, a scapito della intercapedine perimetrale



%%%%%%%%%

19.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%),

%%%%%%%%% nata a Bari (BA) il 21.10.1962 (CF: ,

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

19.7. VALUTAZIONE

Gli immobili costituenti il Lotto in stima, consistono in un deposito ed un box auto tra loro confinanti ed attualmente fusi tra loro, ubicati al piano interrato di un fabbricato in Bari - Ceglie del Campo, confinante su tre lati con le Vie Francesco Rubini, Vittorio Alfieri e la 1° traversa di Via Umberto 1°, a distanza di circa 450 m dalla piazza centrale Santa Maria del Campo del quartiere.

L'immobile versa in mediocre stato manutentivo (cfr. foto in All. 19.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene effettuata mediante l'uso di una metodologia sintetica comparativa.

Tenuto conto del prezzo di compravendita indicato nell'atto di provenienza⁹ (cfr. All.19.8),

⁹ Considerandone, tuttavia, la datazione risalente al 2010

degli esiti dell'indagine condotta presso qualificate agenzie immobiliari operanti nel locale mercato immobiliare ("Immobiliare Adriatica" di Malagoli), degli annunci di vendita di immobili comparabili limitrofi (c/o "Icona Casa" e "Subito Casa") e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle u.i. innanzi esposte, si ritiene congruo assumere, per il deposito (sub.30), un valore unitario pari ad €/mq 600,00 e per il box auto (sub.31), un valore unitario pari ad €/mq 650,00.

Ne scaturirebbe un valore di mercato del Lotto pari a:

$$(\text{€/mq } 600,00 \times 22 \text{ mq}) + (\text{€/mq } 650,00 \times 32 \text{ mq}) = \text{€ } 34.000,00.$$

A tale valore va sottratto l'importo dei lavori e delle pratiche per il ripristino della situazione legittimata, innanzi quantificati in € 2.000.

Ne deriva il valore di mercato del Lotto n.19 in stima, pari a:

$$(\text{€ } 34.000 - \text{€ } 2.000) = \text{€ } 32.000,00.$$

Tenendo conto dell'"*abbattimento forfettario*" del 15 % "*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*", come indicato in sede di mandato peritale, e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a :

$$\text{€ } 32.000,00 - 15\% \cong \text{€ } 27.200,00 \text{ (ventisettemiladuecento/00).}$$

La vendita non è soggetta ad IVA.

LOTTO 20

Piena proprietà del box auto al piano interrato con accesso dalla rampa carrabile al civ. 3/A di via Francesco Rubini, in Bari, quartiere Ceglie del Campo, riportato nel Catasto Fabbricati di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, Particella 823, Subalterno 33, piano S1, consistenza 24 mq, superficie catastale 26 mq; il box auto fa parte del fabbricato con accesso ai piani superiori dal civico 3/D della suddetta strada.

20.1. DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà di %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, Particella 823, Subalterno 33, zona cens. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 26 mq, Rendita Euro 35,95; intestato a: %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1 (cfr. All. 20.3÷20.6);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un box auto con accesso carrabile dalla via Francesco Rubini civ.3/A, ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale recante accesso ai piani superiori dal civico 3/D della ridetta via (cfr. planimetria in All. 20.2);
- D) Confinanti:** l'immobile confina con la corsia di manovra e con le unità del piano interrato identificate dai subb. 32 e 34;
- E) Consistenza:** la superficie lorda è calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.



Superficie commerciale lotto di vendita: 26 mq

F) NOTE: l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 20.1).

%%%%%%%%%

20.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fabbricato di appartenenza ed epoca di costruzione: il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima è composto da piano interrato, piano terra e sovrastanti quattro piani residenziali oltre al lastrico solare. I lavori di edificazione dello stabile si conclusero in data 02.04.2009; l'attestazione di Agibilità del fabbricato risale al 29.09.2009;

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: piani in latero-cemento;

Copertura del fabbricato: piana;

Pareti: in muratura intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni: saracinesca in lamiera di acciaio zincato;

Impianto elettrico: di tipo sovra-traccia con canaline in materiale plastico a vista.

%%%%%%%%%

20.3. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità degli immobili

L'immobile, al momento del sopralluogo esperito, risultava libero.

//////////

Debiti condominiali

A seguito di specifica richiesta dello scrivente in merito ad eventuali spese condominiali

scadute non pagate negli ultimi due anni o spese straordinarie già deliberate, l'amministratore di condominio ha comunicato che, alla data del 02.11.2023, la "proprietaria dell'immobile oggetto dell'esecuzione (...) ha un debito verso il condominio di euro 307,00" (cfr. All. 20.7).

%%%%%%%%%

20.4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, emerge quanto segue in merito alla provenienza in testa agli esecutati degli immobili oggetto del presente lotto di vendita.

Il cespite (...) si appartiene alla signora %%%% nata a Ceglie del Campo il 21.10.1962 codice fiscale %%%% per l'intera in piena proprietà per averlo acquistato, con l'esclusione dal regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita del 22.07.2009 ai rogiti del Notaio Mazza Francesco da Valenzano, repertorio n° 37277 raccolta n° 17715 (cfr. All. 20.8, n.d.r.), atto trascritto il 27.07.2009 ai nn° 34511/23277 da potere del signor nato a codice fiscale

L'immobile fa parte di un edificio costruito sull'area derivante dalla demolizione di un preesistente fabbricato che risultava censito con il foglio di mappa 19 particelle 474/1 e 474/2, e che era pervenuto al predetto dante causa signor , per averlo acquistato per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni con l'atto di compravendita del 13.12.2006 ai rogiti del Notaio Mazza Francesco da Valenzano, repertorio n°33320 raccolta n°15162, atto trascritto l'11.01.2007 ai nn° 2311/1738 da potere della signora nata a Bari codice fiscale

. La signora a sua volta aveva ricevuto in donazione

il terreno su cui sorge il fabbricato (Ex 474, 649 ex 566, 650 ex 571, 657 ex 582 la quale derivava dalla 474) in forza dell'atto del 28/07/1975 ai rogiti del Notaio Scialpi Mario da Bari, repertorio n° 24099, atto trascritto il 09.08.1975 ai nn° 15508/14075, da potere dei signori

Ceglie del Campo

20.5. CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato a cui appartiene la u.i. in stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi



legittimativi (cfr. All. 20.09):

- ✓ Permesso di costruire n. 77 - 2005 del 19 luglio 2005;
- ✓ Permesso di costruire in variante n. 178/2006 del 26 ottobre 2006,
- ✓ Permesso di costruire in variante n. 231/2006 del 29 maggio 2007;
- ✓ DIA n. 2728/2008, per variante in corso d'opera al PDC 231/2006, del 24 novembre 2008.

Il fabbricato ha conseguito l'Agibilità in virtù di Istanza per il rilascio dell'Agibilità, pratica n. 9272, presentata in data 23.07.2009 e formazione del silenzio assenso come da attestazione depositata presso il Comune di Bari in data 29.09.2009 (cfr. All. 20.10).

Lo stato dei luoghi riscontrato risulta conforme sia allo stato legittimato dai suddetti titoli edilizi, sia alla planimetria catastale.

%%%%%%%%%

20.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%),

%%%%%%%%% nata a Bari (BA) il 21.10.1962 (CF:),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

20.7. VALUTAZIONE

Il box auto in stima è ubicato al piano interrato di un fabbricato di semi-recente edificazione¹⁰, in Via Francesco Rubini in Bari -Ceglie del Campo, a distanza di circa 450 m dalla piazza centrale Santa Maria del Campo del quartiere.

L'immobile versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 20.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene effettuata mediante l'uso di una metodologia sintetica comparativa.

Tanto premesso, tenendo conto del prezzo di compravendita indicato nell'atto di provenienza¹¹ (cfr. All.20.8), dell'indagine condotta presso qualificate agenzie immobiliari operanti nel locale mercato immobiliare ("Immobiliare Adriatica" di Malagoli), degli annunci di vendita di immobili comparabili limitrofi (c/o "Icona Casa" e "Subito Casa"), dalle indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona) con riferimento alla zona in questione (codice di zona E4, cfr All. II), e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della u.i. innanzi esposte, si ritiene congruo assumere, per il box auto in oggetto, un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Ne deriva il valore di mercato del Lotto n.20 in stima, pari a:

€/mq 800,00 x 26 mq = € 20.800,00.

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per*

¹⁰ Data di ultimazione dei lavori: 02.04.2009

¹¹ Considerandone, tuttavia, la datazione risalente al 2009





vizi del bene venduto”, come indicato in sede di mandato peritale, e per eventuali inesattezze,

il suddetto valore diviene pari a :

€ 20.800,00 – 15% ≅ € 17.700,00 (diciassettemilasettecento/00).

La vendita non è soggetta ad IVA.



LOTTO 21

Piena proprietà della palazzina in Bari, quartiere Ceglie del Campo, recante ingressi su Via Vittorio Alfieri e su Via Giuseppe Massari e confinante con via Francesco Rubini, che nella situazione urbanisticamente legittimata da ripristinare, è costituita da un'abitazione che si sviluppa ai piani rialzato e primo oltre le coperture piane del tipo "a terrazza", e da un'autorimessa al piano seminterrato.

Nello stato attuale il compendio è identificato dalle seguenti unità immobiliari presso il Catasto Fabbricati di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo, al Foglio 19, p.lla 814:

- Subalterno 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq, Rendita Euro 1.247,24;
- Subalterno 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 74 mq (totale escluse aree scoperte 72 mq), Rendita Euro 557,77;
- Subalterno 4, zona cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 114 mq (totale escluse aree scoperte 114 mq), Rendita Euro 681,72

21.1. DESCRIZIONE

A) Proprietà: il compendio risulta di proprietà di %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

B) Dati Catastali: le unità immobiliari sono identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana di Ceglie del Campo (cfr. All. 21.3÷21.6), al Foglio 19, Particella 814:

- Subalterno 1, zona cens. 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq, Rendita Euro 1.247,24;
- Subalterno 2, zona cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 74 mq (totale escluse aree scoperte 72 mq), Rendita Euro 557,77;

- Subalterno 4, zona cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 114 mq (totale escluse aree scoperte 114 mq), Rendita Euro 681,72; intestati a: %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

C) Descrizione Lotto: il compendio immobiliare consiste in una palazzina in Bari, quartiere Ceglie del Campo, recante ingressi su Via Alfieri e su Via Massari e confinante con via Rubini che, nella situazione urbanisticamente legittimata da ripristinare, è composta da un'abitazione che si sviluppa ai piani rialzato e primo oltre le coperture piane del tipo "a terrazza", e da un'autorimessa al piano seminterrato.

Nello stato dei luoghi rilevato (cfr. planimetrie in All. 21.2), tuttavia, si riscontra una situazione illegittima con la presenza di tre unità immobiliari che, in presenza delle rilevate violazioni edilizie, analizzate in un paragrafo successivo, vengono di seguito descritte:

- un ufficio, catastalmente identificato come subalterno 1 della particella in oggetto, avente accesso dal corpo scala esclusivo a singola rampa che diparte dal civ. 42 di via Vittorio Alfieri, ubicato al primo piano della palazzina in esame, comunicante col sovrastante lastrico solare; l'ufficio è composto da un unico ambiente, suddiviso in tre vani da armadiature a tutt'altezza, un W.C., due balconi, uno prospiciente via Vittorio Alfieri ed uno prospiciente via Francesco Rubini; da esso, attraverso corpo scala a singola rampa esclusivo, si raggiunge il lastrico solare su cui insiste un vano tecnico; infine dal medesimo ufficio al 1° piano, attraverso un'apertura ed una rampa di scala a tre gradini¹² insistenti sul prospetto ovest, si accede al lastrico solare pavimentato di copertura della porzione ovest, più bassa, della palazzina;
- un'abitazione, catastalmente identificata come subalterno 2 della particella in oggetto, avente accesso dal civ. 7 di via Giuseppe Massari, ubicata al primo rialzato

¹² Che risultano illegittime come di seguito indicato

della palazzina, composta da vano pranzo con angolo cottura, soggiorno, bagno, ripostiglio, camera da letto e cortile esterno recintato prospiciente via Massari, parzialmente occupato dal lucernario di copertura di un ambiente del piano seminterrato;

- un'abitazione, catastalmente identificata come subalterno 4 della particella in oggetto, ubicata al primo seminterrato della palazzina ed avente accesso dal corpo scala esclusivo a singola rampa che diparte dal civ. 5 di via Giuseppe Massari; l'unità è costituita da n.5 vani¹³, un WC ed un atrio coperto da un lucernaio;

D) Confinanti: la palazzina confina su tre lati con le Vie Vittorio Alfieri, Giuseppe Massari e Francesco Rubini di Bari-Ceglie del Campo;

E) Consistenza: sotto il profilo della regolarità edilizio-urbanistica da ripristinare, nei modi di seguito analizzati, il compendio è costituito da una un'abitazione che si sviluppa ai piani rialzato e primo, un corpo scala di collegamento tra i ridetti piani oltrechè con la copertura piana "a terrazza" (da cui fuoriesce attraverso il torrino), n.2 lastrici solari¹⁴, un cortile esterno pavimentato ed un'autorimessa al piano seminterrato; con tale premessa **le superfici lorde riportate nella tabella che segue** (calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà) **si riferiscono al compendio nello stato urbanisticamente legittimato.**

¹³ All'interno di un vano è presente una botola a pavimento di chiusura di una cisterna interrata sottostante, protetta da una ringhiera in ferro

¹⁴ Di cui uno a quota copertura della zona ovest del piano rialzato e l'altro a quota copertura del primo piano



Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Piano rialzato e primo con dest. Abitazione	125,70	1	125,70
Piano primo - Balconi ¹⁵	1,90	0,3	0,57
Lastrici solari	79,40	0,15	11,91
Corpo scala autonomo di collegamento tra i vari livelli dell'abitazione ¹⁶	12,80	1	12,80
Cortile paviment. zona nord prosp. Via Massari ¹⁷	14	0,1	1,4
Piano seminterrato con dest. Autorimessa	98,35	0,6	59,01
TOTALE			211,39

Superficie commerciale lotto di vendita:

mq 211

F) NOTE: la palazzina, nei piani fuori terra, presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in buono stato di manutenzione; il piano seminterrato presenta talune zone degradate per umidità, in particolare, da risalita capillare (cfr. foto in All. 21.1).

%%%%%%%%%

¹⁵ Non viene computato il balcone aggettante su Via Rubini in quanto non legittimato

¹⁶ La superficie del vano scala viene computata per la sola relativa proiezione orizzontale

¹⁷ Escludendo la zona che, nella configurazione legittima da ripristinare, è destinata a monta-auto a servizio dell'autorimessa del piano seminterrato

21.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Epoca di costruzione: nell'ambito della pratica edilizia legittimativa del lotto, ossia il Permesso di costruire 379-2002, rilasciato il 22.09.2003, non risulta depositata la dichiarazione di fine lavori con la relativa data; la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica n. 769 del 02.05.2005; nell'ambito di tale pratica risulta mancante la comunicazione dell'ultimazione delle strutture in c.a. ed il collaudo delle strutture; l'edificio è sprovvisto di Agibilità. Gli accatastamenti delle attuali u.i. risalgono al novembre 2007;

Strutture portanti verticali: del tipo a telaio cemento armato;

Solai: piani in latero-cemento;

Coperture del fabbricato: piane del tipo 'a terrazza';

Pareti esterne: in muratura intonacate e tinteggiate con zoccolatura alla base in lastre di pietra di Trani;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e nell'angolo cucina dell'u.i. al piano rialzato;

Pavimentazione interna: piastrelle della pavimentazione e del battiscopa di materiale ceramico; il cortile appartenente all'u.i. al piano rialzato presenta una pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico;

Infissi esterni: porte d'ingresso al fabbricato blindate; porta di accesso al lastrico solare al secondo piano e al vano tecnico ivi ubicato in ferro; finestre e porte finestre in alluminio con vetrocamera; persiane esterne in alluminio;

Infissi interni: porte interne generalmente in legno tamburato;

Impianto elettrico: generalmente sotto traccia con presenza di luci di emergenza;

Impianto idrico: generalmente sotto traccia;

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: impianto di

riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaie murali a gas;

Impianto di climatizzazione estiva: condizionatore fisso tipo mono-split al primo piano;

Impianto citofonico: presente.

%%%%%%%%%

21.3. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE - A.P.E.

Disponibilità del lotto

Il lotto, al momento dei sopralluoghi esperiti, risultava nel seguente stato di occupazione:

- la u.i. identificata come sub 1 della p.lla in esame, al piano primo della palazzina con accesso autonomo da Via Alfieri civ.42, era adibita ad ufficio dell'esecutato
%%%%%%%%%;
- la u.i. identificata come sub 2 della p.lla in esame, al piano rialzato della palazzina con accesso da Via Massari civ. 7, era adibita ad abitazione condotta in locazione dalla Signora in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 12.03.2007 rinnovatosi nel tempo (cfr. All.21.07);
- la u.i. identificata come sub 4 della p.lla in esame, al piano seminterrato della palazzina con accesso da Via Massari civ. 5, risultava libera.

/////////

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

Lo scrivente ha redatto l'APE del Lotto in stima, riportata in All. 21.10 e trasmessa, secondo quanto previsto da legge, al Sistema Informativo "Ape Puglia" della Regione Puglia.

%%%%%%%%%

21.4. TITOLI DI PROPRIETÀ' E PROVENIENZA

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, attesta



quanto segue in merito alla provenienza in testa agli esecutati degli immobili oggetto del presente lotto di vendita:

Preliminarmente si rileva che:

- a. *L'unità immobiliare ubicata nel Comune di Bari censita in catasto sezione urbana CE foglio mappa 19 particella 814 sub 4 deriva dall'unità censuaria distinta nella sezione urbana CE foglio di mappa 19 particella 814 sub 3 per variazione del 12.10.2015 protocollo n.BA0292189 derivante da cambia di destinazione d'uso da deposito ad unità abitativa.*
- b. *Le tre unità immobiliari distinte con il foglio 19 particella 814 subalterni 1-2-4 fanno parte del fabbricato realizzato sull'area distinta in catasto con il foglio 19 particella 814 che deriva dalla particella 812 (ex 394 e 441), a seguito della presentazione del tipo mappale del 06.11.2007 protocollo n.BA0690812. La predetta area distinta con il foglio 19 particelle 394 e 441 proviene dalla demolizione di un preesistente fabbricato distinto sempre con la sezione urbana CE foglio 19 particelle 394 sub 2 e particella 812 (area urbana) ex particelle 394/1 e 441 giusta variazione catastale di demolizione totale del 10.05.2007 protocollo n.BA0381217.*

(...)

Storia del dominio

Le unità censuarie individuate nella presente certificazione notarile con gli immobili 4-5 e 6 si appartengono alla signora %%%%% nata a Ceglie del Campo il 21.10.1962 codice fiscale %%%%% (sbagliato) per l'intera proprietà, per avere acquistato quale bene personale le unità censuarie allora distinte con il foglio 19 particelle 44, 394 sub 1 e particella 394 sub 2, in forza dell'atto di compravendita del 06.03.2002 ai rogiti del Notaio Padolecchia Ignazio da Mola di Bari, repertorio n° 6477, atto trascritto il 13.03.2002 ai nn° 10718/7811 da potere dei signori nato a Ceglie del Campo l'11.10.1963 codice fiscale ed nata a Bari il 18.05.1968 codice fiscale

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- a. *Con l'atto di compravendita del 20.12.1990 ai rogiti del Notaio Mongelli Carmela da Carbonara di Bari, repertorio n° 5017, atto trascritto il 14.01.1991 ai nn° 2406/2012 la signora nata a Ceglie del Campo il 17.02.1936 codice fiscale aveva venduto ai signori:*
 - *nato a Ceglie del Campo l'11.10.1963 codice fiscale per la quota di ½ in piena proprietà, avendo dichiarato di essere celibe,*

- *ed ai coniugi
la restante metà.*

*La predetta trascrizione è stata parzialmente rettificata con nota trascritta il 05.01.2001 ai nn°558/381 per errata indicazione dei dati catastali, infatti l'esatta identificazione catastale dei beni oggetto della compravendita era la seguente:
Foglio 19 particelle 441 – 394/1 – 394/2.*

- b. Successivamente, con l'atto di compravendita del 12.02.2001 ai rogiti del Notaio Padolecchia Ignazio, repertorio n°4903, atto trascritto il 22.02.2001 ai nn°6428/4616 i predetti signori hanno venduto le unità censuarie di cui trattasi (Foglio 19 particella 441 – 394/1 – 394/2) per la quota di ½ in piena proprietà alla signora nata a Bari il 18.05.1968 codice fiscale che ha acquistato in regime di separazione dei beni.*

21.5. CONFORMITA' EDILIZIA

La palazzina in stima è stata edificata in virtù del seguente titolo edilizio abilitativo:

- ✓ Permesso di costruire 379-2002, rilasciato il 22.09.2003 per "l'esecuzione delle opere di Ristrutturazione con demolizione-ricostruzione e realizzazione di piano interrato con destinazione a parcheggio di esistente edificio, salvi i diritti dei terzi" (cfr. All. 21.8);
- Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica n. 769 del 02.05.2005 (cfr. All. 21.9); il calcolo delle strutture risulta effettuato considerando la situazione legittimata dal suddetto P.d.C. 379-2002; nella suddetta pratica risulta mancante il deposito della comunicazione dell'ultimazione delle strutture in c.a. ed il collaudo delle strutture.

La palazzina è sprovvista di certificazione di Agibilità.

La situazione edilizio-urbanistica legittimata da ripristinare prevede una unità abitativa con accesso dalle Vie Alfieri e Massari, costituita dai piani rialzato e primo, con un corpo scala



di collegamento tra i ridetti piani oltreché con la copertura piana “a terrazza” (da cui fuoriesce attraverso il torrino), nonché un piano seminterrato destinato ad autorimessa, per il quale sussiste apposito atto notarile trascritto di vincolo a parcheggio (cfr. All. 21.8), dotato di un accesso pedonale e di un accesso carrabile da Via Massari; l’accesso carrabile progettualmente previsto, avviene per il tramite di una piattaforma elevatrice monta-auto che collega il piano terra, a quota strada, con il piano seminterrato.

Il compendio, nello stato attuale, presenta le seguenti principali difformità ed opere illegittime:

- i piani rialzato – primo e lastrico solare sono attualmente costituiti dalle due unità immobiliari innanzi descritte, ossia un ufficio (sub.1) ed una abitazione (sub.2), mentre la situazione legittimata prevede una unica unità abitativa;
- il piano seminterrato è attualmente adibito ad unità abitativa, mentre esso risulta vincolato a parcheggio; pertanto, la situazione legittimata da ripristinare prevede una autorimessa con accesso carrabile mediante la citata piattaforma elevatrice monta-auto;
- sussistono modifiche di prospetto rispetto alla situazione legittimata; il balcone del primo piano su Via Rubini non è legittimato così come sono illegittimi, al primo piano, l’apertura e la rampa di scala a tre gradini insistenti sul prospetto ovest, attraverso i quali si accede al lastrico solare pavimentato di copertura della porzione ovest della palazzina;
- il vano tecnico sul lastrico solare al 2° piano non è legittimato;
- differente suddivisione degli ambienti interni.

La regolarizzazione edilizio-urbanistica del fabbricato può avvenire a seguito di presentazione di pratica edilizia Permesso di Costruire ex art. 36 (Accertamento di conformità) con le seguenti previsioni e la realizzazione delle seguenti opere in essa contemplate:



- per il piano interrato, demolizione di tutti i tramezzi e ripristino della destinazione d'uso ad autorimessa con le necessarie opere di adeguamento e l'eliminazione del lucernaio con il taglio della porzione di solaio che interclude il vano corsa dell'elevatore meccanico per autovetture progettualmente previsto; installazione di quest'ultimo con relativa fossa e spazi accessori; il tutto conformemente al titolo abilitativo rilasciato;
- per i piani rialzato e primo: fusione e sanatoria della diversa distribuzione interna e delle modifiche di prospetto; al primo piano demolizione del balcone prospiciente via Rubini per ripristino dello stato assentito ed eliminazione della apertura di collegamento ed accesso al lastrico solare pavimentato di copertura della porzione ovest della palazzina;
- per il lastrico solare a quota copertura del primo piano, demolizione del vano tecnico non assentito e ripristino della situazione legittimata.

Risulta altresì necessario espletare la pratica di regolarizzazione strutturale; il procedimento amministrativo legato alla pratica strutturale depositata n. 769 del 02.05.2005 deve essere completato secondo le indicazioni del DGR n. 1663 del 2022, All. E, par. 10, che prevede la possibilità del deposito tardivo in sanatoria.

L'attuale situazione catastale, che, sostanzialmente ripropone l'attuale stato dei luoghi¹⁸, risulta difforme rispetto allo stato urbanisticamente legittimato; pertanto, dopo aver effettuato l'esecuzione delle opere di rimessa in pristino dei luoghi in coerenza coi titoli abilitativi legittimativi, come innanzi spiegato, occorrerà effettuare un nuovo accatastamento corrispondente alla situazione legittimata.

A seguito di indagine di mercato effettuata sui prezzi correnti nell'odierno mercato dei lavori edili, l'importo complessivo delle opere edili innanzi contemplate necessarie alla regolarizzazione edilizio-urbanistica del fabbricato, ivi compreso l'installazione di un monta-

¹⁸ Salvo lievi differenze

auto con pantografo e relativa fossa (macchinario e posa in opera) a servizio dell'autorimessa al piano interrato, può approssimativamente¹⁹ assumersi pari ad € 35.000,00 + iva.

Gli oneri tecnici professionali per la redazione, da parte di un professionista abilitato, delle pratiche di regolarizzazione edilizia-urbanistica innanzi indicate nonché per la Direzione dei lavori ed il nuovo accatastamento corrispondente alla situazione legittima ripristinata, sono quantificabili in € 3.500,00 + iva + c.p.; gli oneri tecnici professionali per la redazione della pratica di regolarizzazione strutturale e per il collaudo statico tardivo, sono quantificabili in € 4.500,00 + iva + c.p., a cui vanno aggiunte le spese per le prove sui materiali stimabili in circa € 1.500,00 + iva; le spese per bolli e diritti di segreteria per le ridette pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica e strutturale ammontano in totale a circa € 500,00; la sanzione amministrativa può assumersi pari ad € 516,00.

Complessivamente, quindi, ai fini regolarizzazione edilizio-urbanistica e strutturale del lotto, gli oneri tecnici professionali ammontano a € 8.000,00 + iva + c.p., le spese ammontano a circa € 1.500,00 + iva, mentre gli oneri amministrativi ammontano a circa € 1.016,00.

%%%%%%%%%

21.6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità gravanti sulle u.i. costituenti il Lotto in stima:

1) **Iscrizione del 08.03.2012 ai nn°9629/1038**

A favore: BANCO DI NAPOLI s.p.a. con sede in Napoli (C.F. 04485191219).

Contro: %%%%%%%%%% nata a Bari (BA) il 21.10.1962 (CF: ,

%%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%%).

¹⁹ Tenuto conto della presente sede di mero rapporto estimativo; una quantificazione più precisa richiederebbe un rigoroso ambito progettuale



Descrizione: ipoteca volontaria.

2) **Iscrizione del 22.05.2017 ai nn°20775/3153**

A favore: BANCA POPOLARE DI BARI società cooperativa per azioni con sede in Bari (C.F. 00254030729).

Contro: %%%%%%%%% nata a Bari (BA) il 21.10.1962 (CF:),

%%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca volontaria.

3) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%),

%%%%%%%%% nata a Bari (BA) il 21.10.1962 (CF:),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%



21.7. VALUTAZIONE

Il lotto innanzi descritto consiste in una palazzina di semi-recente edificazione, confinante, su tre lati, con le vie Vittorio Alfieri, Giuseppe Massari e Francesco Rubini di Bari-Ceglie del Campo, a distanza di circa 450 m dalla piazza centrale Santa Maria del Campo del quartiere.

Il lotto presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in buono stato generale di manutenzione (cfr. foto in All. 18.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene effettuata mediante l'uso di una metodologia sintetica comparativa.

Tanto premesso, dall'indagine condotta presso qualificate agenzie immobiliari operanti nel locale mercato immobiliare ("Immobiliare Adriatica" di Malagoli), dagli annunci di vendita di immobili comparabili limitrofi (c/o "Immobiliare.it" e "Tempo Casa"), dalle indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona) con riferimento alla zona in questione (codice di zona E4, cfr All. II), tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche – estrinseche e generali del lotto innanzi descritte, per lo stesso può assumersi un valore unitario variabile tra €/mq 1.450,00 ed €/mq 1.550,00, con un valore medio, statisticamente significativo, pari ad €/mq 1.500,00.

Ne scaturirebbe un valore di mercato del Lotto pari a:

€/mq 1.500,00 x 211 mq = € 316.500,00.



A tale valore va sottratto l'importo presuntivo dei lavori, delle procedure e delle spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e strutturale del lotto, innanzi quantificate complessivamente in (€ 8.000,00 + € 1.500,00 + € 1.016,00) \cong € 10.500,00.

Ne deriva il valore di mercato del Lotto n.21 in stima, pari a:

€ 316.500,00 - € 10.500,00 = € 306.000,00.

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, e per eventuali inesattezze, il suddetto valore diviene pari a :

€ 306.000,00 – 15% \cong € 260.000,00 (duecentosessantamila/00).

La vendita non è soggetta ad IVA.



%%%%%%%%%

ELENCO ALLEGATI**ALLEGATI COMUNI**

- I. Verbale delle operazioni peritali
- II. Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

ALLEGATI LOTTO 18

- 18.1. Documentazione fotografica
- 18.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto – N. 4 Tavole grafiche
- 18.3. Estratto di mappa catastale inerenti le p.lle 377-438 del Fg. 14 di Bari – Ceglie del Campo
- 18.4. Elaborati planimetrici – dimostrazione grafica dei subalterni
- 18.5. Visure storiche catastali
- 18.6. Planimetrie catastali
- 18.7. Concessione Edilizia in Sanatoria n 449 del 1992 rilasciata su istanza di Condono ex L. 47/85 del 11.11.1992 (compreso elaborati grafici di riferimento, Perizia giurata del 13.03.1991 e Certificato di idoneità statica del 28.08.1987)
- 18.8. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 154/2011 del 12.05.2011
- 18.9. “Verbale di Accertamento di violazione urbanistico-edilizia” della Polizia Edilizia del Comune di Bari, protocollo informatico del 19.10.2017
- 18.10. Elab. grafico - Individuazione opere e/o volumi illegittimi - N. 4 Tavole grafiche
- 18.11. C.D.U. della p.lla 438 del Fg. 14 di Bari – Ceglie del Campo
- 18.12. A.P.E. del lotto in stima



ALLEGATI LOTTO 19

- 19.1. Documentazione fotografica
- 19.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto
- 19.3. Estratto di mappa catastale
- 19.4. Elaborato planimetrico – dimostrazione grafica dei subalterni
- 19.5. Visure storiche catastali
- 19.6. Planimetrie catastali
- 19.7. Riscontro dell'Amministratore di condominio sui debiti condominiali
- 19.8. Atto di compravendita del 22.01.2010 a rogito del Notaio Annalinda Giuliani da Carbonara di Bari, repertorio n° 5309 raccolta n° 2170
- 19.9. Titoli Edilizi legittimativi e stralci dei relativi elaborati progettuali
- 19.10. Dichiarazione di Agibilità del 14 settembre 2006 (Prot. n.390702 - Pratica 7656)

ALLEGATI LOTTO 20

- 20.1. Documentazione fotografica
- 20.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto
- 20.3. Estratto di mappa catastale
- 20.4. Elaborato planimetrico – dimostrazione grafica dei subalterni
- 20.5. Visura storica catastale
- 20.6. Planimetria catastale
- 20.7. Riscontro dell'Amministratore di condominio sui debiti condominiali
- 20.8. Atto di compravendita del 22.07.2009 a rogito del Notaio Mazza Francesco da Valenzano, repertorio n° 37277 raccolta n° 17715
- 20.9. Titoli Edilizi legittimativi e stralci dei relativi elaborati progettuali
- 20.10. Attestazione di Agibilità per formazione del silenzio-assenso del 29.09.209



ALLEGATI LOTTO 21

- 21.1. Documentazione fotografica
- 21.2. Rilievi metrici prodotti dall'Esperto
- 21.3. Estratto di mappa catastale
- 21.4. Elaborato planim. catastale (dimostr. grafica dei subalterni ed elenco subalterni)
- 21.5. Visure storiche catastali
- 21.6. Planimetrie catastali
- 21.7. Contratto di locazione ad uso abitativo del 12.03.2007 della u.i. in Bari - Ceglie
Fg.19, P.IIa 814, sub.2
- 21.8. Permesso di costruire 379-2002 rilasciato il 22.09.2003 con tavole progettuali e
documentazione accessoria
- 21.9. Estratti della Pratica n. 769 del 02.05.2005 presso il Genio Civile
- 21.10. A.P.E. del lotto in stima

Bari, 03.11.2023

L'Esperto, Dr. Ing. Matteo Quagliariello

