

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 88/2024**

GIUDICE: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO  
CTU: ING. COSIMO MARASCIULO



**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX per conto di XXXXXXXXXXXXXXXXX

**IN DANNO DI:**

XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dott. Ing. Cosimo MARASCIULO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## INDICE

PREMESSA .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .....	14
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI.....	16
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	18
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI.....	18
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA E DELLA AGIBILITÀ.....	19
DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE – IDENTIFICAZIONE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE .	42
VERIFICA ZONA ZES.....	64
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1.....	64
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 2 .....	71
CONCLUSIONI .....	77

### **Elenco Allegati:**

1. Provvedimento di nomina, atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico;
2. Comunicazione inizio operazioni peritali - Verbali di sopralluogo;
3. Rilievo fotografico Lotto 1;
- 3.1. Rilievo fotografico Lotto 2;
4. Estratto di mappa, planimetria, elaborato planimetrico e visura catastale storica - Lotto 1;
- 4.1. Estratto di mappa, planimetria, elaborato planimetrico e visura catastale storica - Lotto 2;
5. Rilievo planimetrico Lotto 1 - Situazione attuale (Tav. 1.1 - 1.2 - 1.3);
- 5.1. Rilievo planimetrico Lotto 2 - Situazione attuale (Tav. 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5);
6. Rilievo planimetrico Lotto 1 – Situazione a ripristinarsi (Tav. 1.1 - 1.2 - 1.3);
- 6.1. Rilievo planimetrico Lotto 2 - Situazione a ripristinarsi (Tav. 1.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5);
7. Copia dell'atto di pignoramento immobiliare;
8. Copia conforme atto di divisione ereditaria degli immobili pignorati;
9. Richiesta accesso atti U.T.C. di Casamassima (BA);
10. Copia Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004;



11. Copia della Denuncia di Inizio Attività n. 124/2006 del 17/11/2006;
12. Comunicazione U.T.C. di Casamassima (BA);
13. Richiesta Planimetria catastale di primo impianto;
14. Copia Mod. 5 Catasto E. U. primo impianto – Accertamento e Classamento;
- 14.1. Estratto di mappa, planimetria e visura catastale dell'u.i.u. identificata catastalmente al fg. 23 – p.lla 195 - sub 3 ubicata nel comune di Casamassima (BA)
15. Ispezioni Ipotecarie;
- 15.1. Certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
16. Quotazioni Banca Dati Agenzia delle Entrate (OMI – I Semestre 2024) – Lotto 1;
- 16.1. Quotazioni Banca Dati Agenzia delle Entrate (OMI – I Semestre 2024) – Lotto 2;
17. Quotazioni Agenzie Immobiliari – Lotto 1;
- 17.1. Quotazioni Agenzie Immobiliari – Lotto 2;
18. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato anagrafico di stato civile;
19. Descrizione sintetica del Lotto 1;
- 19.1. Descrizione sintetica del Lotto 2;
20. Istanza di autorizzazione per rettifica di intestazione (evasa dal G.E. in data 04/02/2025) inerente l'u.i.u. catastalmente identificata al fg. 23 – p.lla 195 - sub 5 e ubicata nel comune di Casamassima (BA)
21. Dettaglio di calcolo dei valori di Usufrutto e di Nuda proprietà del Lotto 1;
- 21.1. Dettaglio di calcolo dei valori di Usufrutto e di Nuda proprietà del Lotto 2;

### **PREMESSA**

Il sottoscritto **Ing. Marasciulo Cosimo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9472 e all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2761, con studio in XXXXXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXXXX, è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Cutolo Chiara**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 88/2024), promossa da XXXXXXXXXXXX, in rappresentanza di XXXXXXXXXXXX, in danno delle XXXXXXXXXXXXXXX**. Il giorno 27/05/2024, dopo il giuramento di rito ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale, il





G.E. ha disposto i quesiti riportati nel provvedimento di nomina (vedi **All. n. 01**).

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha provveduto all'identificazione degli immobili oggetto di stima e concordemente con il custode giudiziario nominato, **Avv. Triggiani Enrica**, ai relativi accertamenti tecnici in loco.

**Le operazioni peritali di sopralluogo**, previa comunicazione inviata alle esegutate da parte del suddetto custode giudiziario (mediante raccomandata A.R., vedi **All. n. 02**), **hanno avuto regolare inizio il giorno 14/06/2024 alle ore 10:00** sui luoghi oggetto di accertamento (vedi **All. n. 02**). In tale occasione, lo scrivente CTU, coadiuvato dal collaboratore geom. Marchitelli Vito Leonardo, non ha potuto visionare per intero gli immobili pignorati, sebbene le parti fossero state regolarmente informate. In ragione di tanto, le operazioni peritali sono state completate nelle date del **19/06/2024**, del **03/07/2024** e del **17/07/2024**, come si evince dai verbali di sopralluogo, redatti dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto CTU. Le attività sono state svolte con alcune difficoltà iniziali, concludendosi, comunque, nei giorni sopraindicati (vedi **All. n.02**).

Lo scrivente CTU ha visionato il compendio pignorato e ha **eseguito un accurato rilievo metrico – fotografico** dello stesso (vedi **All. n. 03, All. n. 03.1, All. n. 05, All. n. 05.1**).

Tutte le misurazioni effettuate sono state registrate su separati fogli. Le risultanze dei n. 4 sopralluoghi eseguiti hanno permesso di constatare difformità sia dal punto di vista urbanistico – edilizio che dal punto di vista catastale, di cui si darà ampio riscontro nei capitoli successivi della presente relazione.





Lo scrivente, inoltre, ha raccolto tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, lo stesso ha provveduto all'integrazione e all'aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche e accessi presso:

- gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Bari – Sezione Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'acquisizione della documentazione necessaria (vedi **All. n. 04, n. 04.1, n. 13, n. 14, n. 15**);
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima (BA) per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile (vedi **All. n.09, n.10, n.11, n.12**);
- presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Casamassima (BA), per l'estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio e Certificato Anagrafico di stato civile (vedi **All. n. 18**);
- l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari per il reperimento della copia dell'atto di compravendita con cui gli avi dell'esecutata sono entrati in possesso del bene pignorato (vedi **All. n. 08**).

#### VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento (vedi **All. n. 07**) ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- ✓ **Abitazione di tipo economico** censita al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub 4, categoria A/3, classe 5, vani 6, via Dante Alighieri n. XXX / XXX, piano S1 – T, rendita € 464,81;





- ✓ **Abitazione di civile** censita al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub 5, categoria A/2, classe 3, vani 8, via Dante Alighieri n. XXX, piano S1 – T – 1 – 2, rendita € 743,70;

A seguito dell'esame della documentazione ipotecaria, pervenuta dalla parte creditrice, nonché dall'approfondimento svolto dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n. 15**), si riportano di seguito le formalità inerenti al bene pignorato, con riferimento ai periodi antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto:



- ✓ **Donazione** trascritta ai nn.31660/26914 in data 15/07/1971, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari del 13/07/1971, con cui XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Casamassima il XXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto addì 13/05/1973), e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima il XXXXXXXXXXXXXXXX (deceduta addì 16/07/1984), donavano al figlio XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima il XXXXXXXXXXXXXXXX, la nuda proprietà dell'originaria consistenza degli immobili di relazione;



- ✓ **Certificato di denunciata successione** trascritta ai nn.24860/17279 in data 17/05/2004, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bari del 10 novembre 1999, numero di repertorio 40/31, contro l'eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto addì 13/05/1999, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto proprietà, devoluta a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 100/300 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 100/600 del diritto di





proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 100/600 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 100/600 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 100/600 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione;



✓ **Atto di divisione** trascritto ai nn.37831/25429 in data 26/07/2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Eugenia Gallo di Grumo Appula(BA) del 25/06/2004, numero di repertorio 134, a favore XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione;



✓ **Certificato di denuncia di successione** trascritto ai nn.41559/28035 in data 11/08/2004, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Bari del 17 maggio 2004, numero di repertorio 4/165, contro l'eredità di XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto addì 25/01/2004, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, devoluta a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, nata a





Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/36 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/36 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/36 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione;



✓ **Rettifica atto di divisione** trascritta ai numeri 58044/37443 in data 24/11/2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Eugenia Gallo di Grumo Appula (BA) del 26/07/2004, numero di repertorio 134, Formalità di Riferimento n.25429 del 26 luglio 2004, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione. Nel quadro D (ispezione ipotecaria) si precisa che si procede alla rettifica della formalità nn.37831/25429 del 26/07/2004 relativamente alle quote di proprietà;

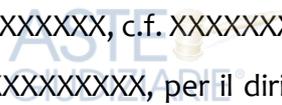


✓ **Ipoteca Volontaria** trascritta in data 18/05/2005 ai numeri 25523 e 6199, derivante da concessione a garanzia di mutuo





fondario del 17/05/2005 a seguito di rogito del Notaio Chiaia Claudia di Cassano delle Murge (BA) n. Repertorio 7539/1047, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni, con sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nonché in qualità di bene personale, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub 3;



✓ **Ipoteca Volontaria** trascritta in data 14/12/2006 ai numeri 69469 e 13868, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/12/2006 a seguito di rogito del Notaio Gallo Eugenia di Grumo Appula (BA) n. Repertorio 2170/821, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni, con sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nonché in qualità di bene personale, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub 4 e 5;



✓ **Accettazione tacita di eredità** trascritta ai nn.50669/35555 in data 7/12/2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio





Eugenia Gallo di Bari del 25/06/2004, numero di repertorio 134, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 8/12 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto addì 13/05/1999, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 11/12 del diritto proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione;

✓ **Accettazione tacita di eredita'** trascritta ai nn.50670/35556 in data 7/12/2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Eugenia Gallo di Bari del 25/06/2004, numero di repertorio 134, a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, contro XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Casamassima (BA) il 24 aprile 1967, deceduto addì 25 gennaio 2004, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/12 del diritto di





proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione;

✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 23/02/2024 ai numeri 8942 e 6917, a seguito di atto giudiziario dell'UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI 12/02/2024, n. Repertorio 1567, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, nonché in qualità di bene personale, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.la 195 sub 4 e 5.



Tali accettazioni tacite di eredità non risultano indicate nelle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari - Sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/12/2024 (vedi **All. n. 15 e 15.1**).



Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sugli immobili oggetto di valutazione, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono le seguenti:

✓ **Ipoteca Volontaria** trascritta in data 18/05/2005 ai numeri 25523 e 6199, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/05/2005 a seguito di rogito del Notaio Chiaia Claudia di Cassano delle Murge (BA) n. Repertorio 7539/1047, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la sig.ra





XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle  
Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di nuda proprietà per  
la quota di 1/1 in comunione legale dei beni, con sig.  
XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché in qualità di  
bene personale, e XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a  
Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di usufrutto  
per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni,  
gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di  
Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub 3;



✓ **Ipoteca Volontaria** trascritta in data 14/12/2006 ai numeri  
69469 e 13868, derivante da concessione a garanzia di mutuo  
fondiario del 07/12/2006 a seguito di rogito del Notaio Gallo  
Eugenia di Grumo Appula (BA) n. Repertorio 2170/821, a favore di  
XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà  
per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX,  
nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto  
di nuda proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni,  
con sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché in  
qualità di bene personale, e XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f.  
XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX,  
per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di comunione  
legale dei beni, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del  
comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub 4 e 5;



✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data  
23/02/2024 ai numeri 8942 e 6917, a seguito di atto giudiziario dell'  
UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI 12/02/2024, n. Repertorio 1567,  
a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il  
diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXX,  
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il





XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, nonché in qualità di bene personale, e XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub 4 e 5.

Sulla scorta della certificazione ipocatastale in atti, dalle ricerche effettuate dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n. 15**) e dalle visure storiche degli immobili (vedi **All. n. 04** e **All. n. 04.1**), nonché dall'atto di provenienza dei beni pignorati (vedi **All. n. 08**), risulta che codesti sono intestati a:

- sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, che possiede la nuda proprietà 1/1 dei beni pignorati.
- sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, che possiede l'usufrutto 1/1 dei beni pignorati.

Dallo studio e dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale, è emerso che l'intestazione dell'unità immobiliare urbana catastalmente identificata al fg. 23 – p.lla 195 - sub 5, del Comune di Casamassima, risulta non corretta e disallineata rispetto alla documentazione probante lo stato delle cose. **Tale inesattezza è dovuta probabilmente ad errore imputato durante la presentazione della pratica DOCFA di aggiornamento catastale,** depositata presso gli uffici di competenza dell'Agenzia Delle Entrate – Sezione Territorio. **Di codesta inesattezza si è reso edotto il G.E., Dott.ssa Chiara Cutolo,** che in data 04/02/2025, in fase di elaborazione della perizia, si è espressa in merito all'avvio di tale rettifica (vedi **All. n. 20**);





Il compendio pignorato consta di due di singole abitazioni di cui la prima risulta essere di antica costruzione (ante 1967) e la seconda di recente realizzazione. Entrambe non fanno parte di uno stabile condominiale. Nel complesso, si può affermare che gli immobili sono costituiti da un corpo di fabbrica composto da due piani fuori terra ed un piano interrato, accessibili da via Dante Alighieri, rispettivamente dai civici n. XXX – XXX e XXXX. Il tutto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA) al fg.23, p.lla 195 sub 4 e sub 5. Tali beni si estendono per un'area totale di circa 1,95 are, individuata come “ente urbano” presso il N.C.T. del Comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.la 195.



Le esecutate sono venute in possesso delle suddette unità immobiliari in forza dell'atto di divisione del 26/04/2004, rep. 134/15 e trascritto ai nn 58044/37443, a seguito di successioni per causa di morte relative ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Sempre in virtù del suddetto atto, la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX hanno ereditato l'intera quota relativa alle unità immobiliari staggite.



#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari – Sezione Territorio, è emerso che le unità immobiliari investite dal pignoramento sono attualmente identificate al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Casamassima (BA), come da visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale allegate alla presente relazione (vedi **All. n.4** e **All. n.4.1**), e di seguito rappresentate:



- **Abitazione di tipo Economico** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Casamassima (BA), al fg. 23, p.la 195 sub.





4, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita € 464,81, indirizzo via Dante Alighieri n. XXX / XXX, piano S1 – T, intestazione sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà 1/1 del bene, e sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per l'usufrutto 1/1 del bene; confinante a Nord con Via Dante Alighieri, a Sud con la p.lla 247, ad Est con la p.lla 196 e ad Ovest con la p.lla 1539.



- **Abitazione civile** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Casamassima (BA), al fg. 23, p.lla 195 sub. 5, categoria A/2, classe 3, vani 8, rendita € 743,70, indirizzo via Dante Alighieri n. XXX, piani S1 – T – 1 – 2, intestazione sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata ad Acquaviva delle Fonti (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà 1/1 del bene, e sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Casamassima (BA) il XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, per l'usufrutto 1/1 del bene (vedi **All. n.20**); confinante a Nord con Via Dante Alighieri, a Sud con la p.lla 247, ad Est con la p.lla 196 e ad Ovest con la p.lla 1539.



Sulla scorta di quanto emerso in sede di sopralluogo (vedi All. n.5 e All. n.5.1), si rende doveroso precisare quanto segue. I beni pignorati sono individuati catastalmente come due unità distinte, ciascuna delle quali caratterizzata da un proprio subalterno, numero civico e relativi accessi, ma risultano comunicanti tra loro. Inoltre, è stata riscontrata la presenza di un piano ammezzato, costituito da vani accessori, non presente nella documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (vedi All. n.4 e All. n.4.1). Tali circostanze, come altre situazioni, saranno approfondite e ne sarà dato ampio riscontro nel capitolo relativo alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia.



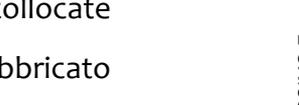
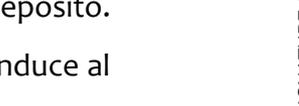
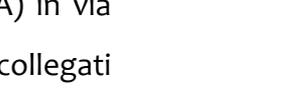


### SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

Sulla scorta della documentazione presente in atti, di quella acquisita e analizzata, e dalle risultanze emerse in sede di sopralluogo, lo scrivente CTU ha determinato i seguenti **due LOTTI** di vendita, al fine di renderli più appetibili nel caso di un futuro inserimento sul mercato.

#### LOTTO 1:

- Unità immobiliare di 6 vani, ubicata in Casamassima (BA) in via Dante Alighieri n. XXX - XXX, avente due accessi pedonali collegati direttamente alla viabilità cittadina. L'ambiente al piano terra è costituito da un ingresso-soggiorno, dal quale si accede ad un Vano Multifunzione e a un Disimpegno di distribuzione. Da quest'ultimo, infatti, è possibile giungere ad una Camera da Letto e al Disimpegno2 (adibito a Cucina), che a sua volta è collegato sia a un Vano adiacente che a una Cucina2 e, infine, alle scale che portano a due vani deposito al piano interrato. Un Cortile Interno dà luce ed aria anche a due bagni e un altro vano adibito a deposito. Dall'ingresso-soggiorno vi è, inoltre, un vano scala che conduce al piano ammezzato, destinato a Deposito e a Ripostiglio. Dai rilievi effettuati si può evincere che il piano terra si sviluppa per una superficie utile di 131,35 mq, a cui vanno aggiunti i 22,10 mq corrispondenti al Cortile Interno ubicato sul retro dell'immobile; il piano ammezzato si estende per una superficie calpestabile di 15,10 mq. All'immobile oggetto di pignoramento è annesso, inoltre, un piano interrato avente due ambienti deposito che vengono illuminati e aerati naturalmente da piccole bocche di lupo collocate sul marciapiede che corre lungo la facciata del fabbricato prospiciente la strada. Questo piano ha una superficie utile di 26.80





mq. Il manufatto è identificato catastalmente nel comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub. 4.

**LOTTO 2:**

- Unità immobiliare di 8 vani, ubicata in Casamassima (BA) in via Dante Alighieri n. XXXX, avente accesso pedonale e carrabile direttamente dal sistema viario cittadino. La distribuzione interna consta di un piano terra costituito da un Ingresso con vano scala, dal quale si accede sia ad un Locale Multifunzione, che conduce all'interrato, che ai piani superiori. Il piano primo è costituito da un ingresso-soggiorno e da un lungo disimpegno dal quale si dipartono tutti gli ambienti dell'abitazione: due camere da letto singole, una matrimoniale, due servizi igienici e una cucina. Gli ambienti menzionati sono aeroilluminati naturalmente da aperture prospicienti sul balcone rivolto a Nord e aggettante su via Dante; la cucina e i due bagni, invece, prendono luce ed aria da finestre e portefinestre orientate a Sud e a Ovest, sul retro dell'edificio, dove vi è un balcone a "L". Il bagno annesso alla camera da letto matrimoniale e il ripostiglio direttamente accessibile alla cucina hanno finestre rivolte ad Ovest. Il piano del lastrico solare è composto da un locale tecnico con le relative volumetrie di pertinenza. Dal Locale Multifunzione presente al piano terra, raggiungibile anche da un accesso carrabile, infine, si accede al piano interrato adibito a cantina. Dai rilievi effettuati si può evincere che il piano primo, dove si sviluppa l'abitazione, ha una superficie utile di 146,80 mq, a cui vanno aggiunti i 25,35 mq corrispondenti al piano terra dell'immobile destinati a ingresso e Locale Multifunzione; il piano lastrico si estende per una superficie calpestabile scoperta di 115,55 mq e per una superficie di 26,00 mq di locali destinati a deposito. Inoltre, all'immobile oggetto di





pignoramento è annesso un piano interrato avente una superficie utile di 26.90 mq. Il manufatto è identificato catastalmente nel comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub. 5.

Si precisa che i Lotti 1 e 2 risultano attualmente comunicanti tra loro, in quanto è presente un varco in corrispondenza della parete di confine tra gli immobili. Per una corretta suddivisione in Lotti, pertanto, è necessario procedere alla chiusura dello stesso (vedi All. n. 3, All n. 3.1, All. n. 5, All n. 5.1).



#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Allo stato attuale i beni pignorati risultano in pieno possesso delle parti debitorie e rappresentano la dimora abituale delle stesse.

Non sono stati riscontrati atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

Si precisa, altresì, che al momento di acquisizione dell'immobile, avvenuta per atto di divisione ereditaria, l'esecutata XXXXXXXXXXXXXXX, alla data dell'atto, risultava coniugata con il sig. XXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni; l'esecutata XXXXXXXXXXXXXXX, invece, risultava vedova del de cuius coniuge (sig. XXXXXXXXXXXXXXX) (vedi **All. n. 18**).



#### **VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI**

Trattandosi di fatto di abitazioni indipendenti, non sussistono oneri di natura condominiale.

Restano a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei danti causa (esecutate), provenienti dalla sottoscrizione dell'atto di divisione ereditaria del 25/06/2004, repertorio n. 134/15 con trascrizione 58044/37443 con tutte le precisazioni, riserve, nonché limitazioni contenute nello stesso.





In virtù del suddetto atto, inoltre, le debentrici risultano essere le uniche proprietarie dei manufatti.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a nome delle esegutate, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, è emerso che agli atti è presente l'**Accettazione tacita di eredità**, (De cuius XXXXXXXXXXXXXXX) trascritta ai nn.50669/35555 in data 7/12/2017 e l'**Accettazione tacita di eredità**, (De cuius XXXXXXXXXXXXXXX) trascritta ai nn.50670/35556 in data 7/12/2017. Tali accettazioni tacite di eredità non risultano indicate nelle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari – Sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/12/2024 (vedi **All. n. 15 e 15.1**).



#### **VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA E DELLA AGIBILITA'**

Dai dati contenuti nell'atto di divisione ereditaria del 25/06/2004, rep. n. 134/15 e trascritto a Bari ai nn. 58044/37443 il 26/07/2004 (vedi **All. n. 08**), con il quale le esegutate sono entrate in possesso del compendio pignorato, sono seguite articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima (BA), al fine di visionare le pratiche edilizie inerenti alla realizzazione degli immobili staggiti (vedi **All. nn. 09 - 10 - 11**). Dalle analisi di tale documentazione e da quanto emerge dall'UTC, ne consegue che gli immobili, oggetto della presente relazione, ricadono in area tipizzata dal vigente P.R.G. del Comune di Casamassima come "ZONA di completamento B4"; inoltre, in risposta alla richiesta di accesso agli atti, eseguita dallo scrivente in data 18/07/2024 con n. di protocollo 16582, il responsabile del procedimento del ridetto Ufficio Tecnico, Ing. Ronchi Nicola, oltre a fornire la documentazione tecnica autorizzativa, presente in atti, dei beni staggiti, ha comunicato quanto segue "[...] a seguito di ricerche effettuate nei nostri archivi digitali, non risulta presentata, per





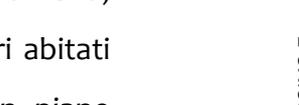
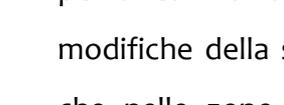
*l'immobile oggetto della richiesta, alcuna pratica di agibilità/abitabilità [...]*" (vedi **All. nn. 10 - 11 - 12**). Si è altresì provveduto ad approfondire le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari – Sezione Territorio, richiedendo l'accesso alle “buste di primo impianto”, verificandone il contenuto (vedi **All. nn. 13 - 15**).

Dalla verifica della documentazione emerge quanto segue:

✚ gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti in un unico organismo edilizio realizzato su un'area attualmente identificata al N.C.T. del Comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.la 195 come “ente urbano”, dove sono collocati i sub. 4 e sub. 5 derivanti dalla soppressione del “sub. 3”. Quest'ultimo rappresentava l'intero corpo di fabbrica che, in origine, proveniva dalla soppressione del “sub.1” e “sub.2” (vedi **All. nn. 13 - 14 - 14.1**);

✚ si è accertata la presenza delle “buste in originale” (“Mod.5 – scheda 13 – Accertamento e Classamento” del 17/02/1965”) e la loro consultazione ha fornito le “planimetrie di primo impianto” dalle quali si evincono la consistenza e la datazione dei “sub.1” e “sub.2” (vedi **All. nn. 13 - 14**);

✚ l'immobile identificato al fg. 23 p.la 195 sub. 4, associato al “**Lotto1**” e corrispondente al precedente “sub.1”, risulta edificato in un periodo antecedente al 1/09/1967, ovvero prima dell'entrata in vigore della “Legge Ponte” n. 765/1967 del 6/08/1967, la quale prevedeva la richiesta di apposita licenza per la realizzazione di nuove costruzioni edilizie, ampliamenti, modifiche della struttura o dell'aspetto sia nei centri abitati che nelle zone di espansione, laddove esisteva un piano regolatore comunale. Per tale motivo, si può affermare che il





“**Lotto1**” è legittimato, anche se non possiede licenza edilizia per la parte afferente al vecchio “sub.1” e “sub.2”, mentre per la restante parte è legittimata da regolare Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004, richiesto per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e rilasciato alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (vedi **All. nn. 10 - 14**);

✚ l’immobile identificato al fg. 23 p.la 195 sub. 5, associato al “**Lotto2**”, risultante dalla sopraelevazione del precedente “sub.3”, ex “sub.1” e “sub.2”, è legittimato in forza del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.l.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante al P.D.C. per “Diversa ubicazione del vano scala, diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e realizzazione di volume tecnico al secondo piano”, rilasciati alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (vedi **All. nn. 10 - 11 - 14.1**);

✚ è possibile affermare, come da comunicazione giunta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima (BA), **che non è stata ritrovata alcuna pratica di abitabilità/agibilità presentata presso lo stesso Ufficio per entrambi gli immobili** (vedi **All. n. 12**);

✚ lo scrivente CTU, da un confronto tra le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali recuperate (fg.23 - p.la 195 - sub. 4 e sub 5), **ha riscontrato difformità catastali di modesta entità, trattandosi di minime differenze di scarsa incidenza. Di contro, ha rilevato anche la mancanza della rappresentazione del piano ammezzato afferente al sub. 4 tra le suddette planimetrie.** Per tali discordanze si dovrà provvedere





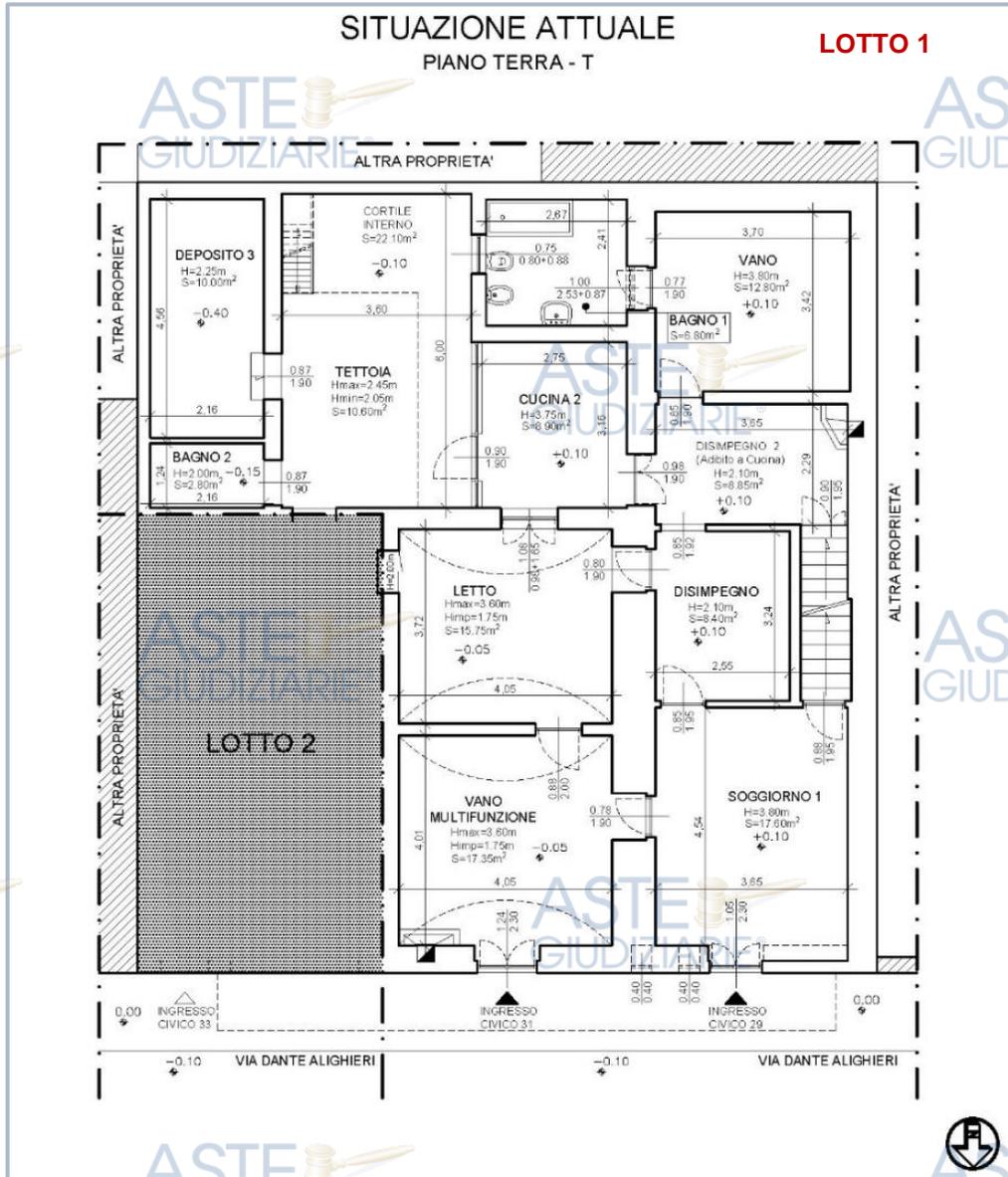
alla redazione di pratiche di aggiornamento catastale presso l'ente competente (vedi **All. n. 04**);

- ✚ dal confronto e dalle verifiche effettuate tra le rilevanze provenienti dal sopralluogo e gli elaborati grafici annessi al titolo abilitativo regolarmente autorizzato (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante al P.D.C. per "Diversa ubicazione del vano scala, diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e realizzazione di volume tecnico al secondo piano"), è emerso che quanto assentito dal titolo abilitativo non corrisponde allo stato di fatto. Dal punto di vista urbanistico-edilizio-strutturale, quindi, **sono state riscontrate parziali difformità rispetto al titolo abilitativo autorizzato oltre a irregolarità urbanistiche in entrambi gli immobili.**

Altre discrasie appurate in sede di sopralluogo sono state ritenute poco rilevanti, trattandosi di differenze minime e di scarsa incidenza e, pertanto, ininfluenti per la stima finale.

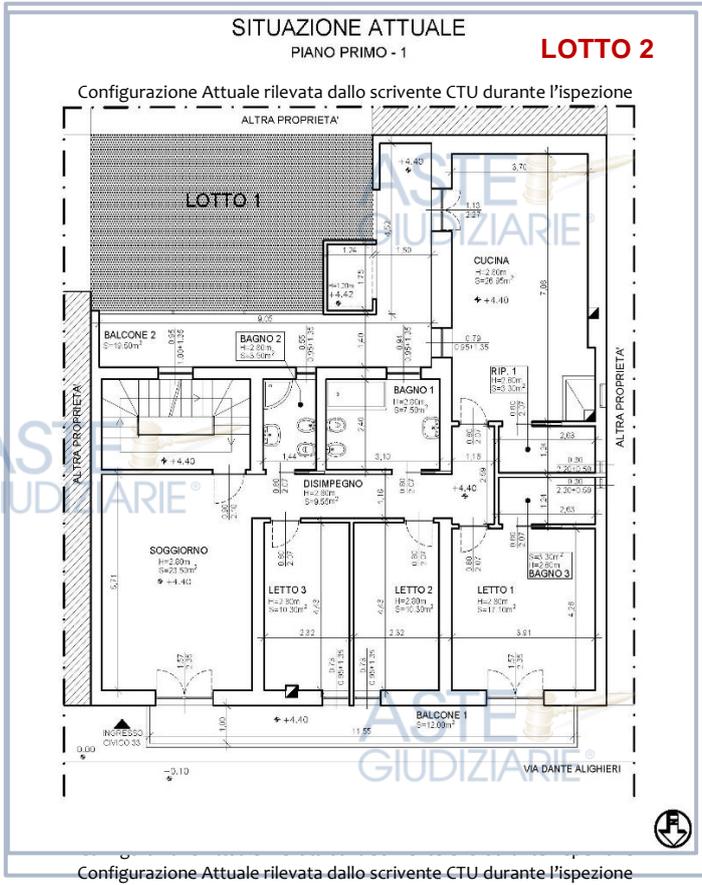
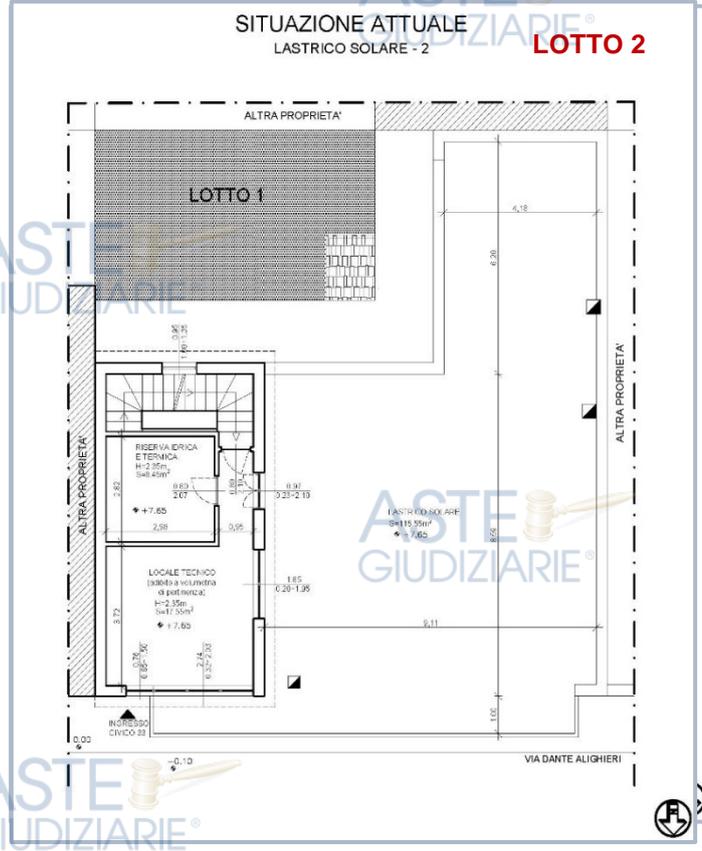
Nello specifico, di seguito saranno riportate le istantanee dello stato attuale degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Casamassima fg. 23 p.la 195 sub. 4, sub. 5 ossia "Lotto1" e "Lotto2" e, successivamente, saranno trattate le difformità constatate:





Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione





Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione



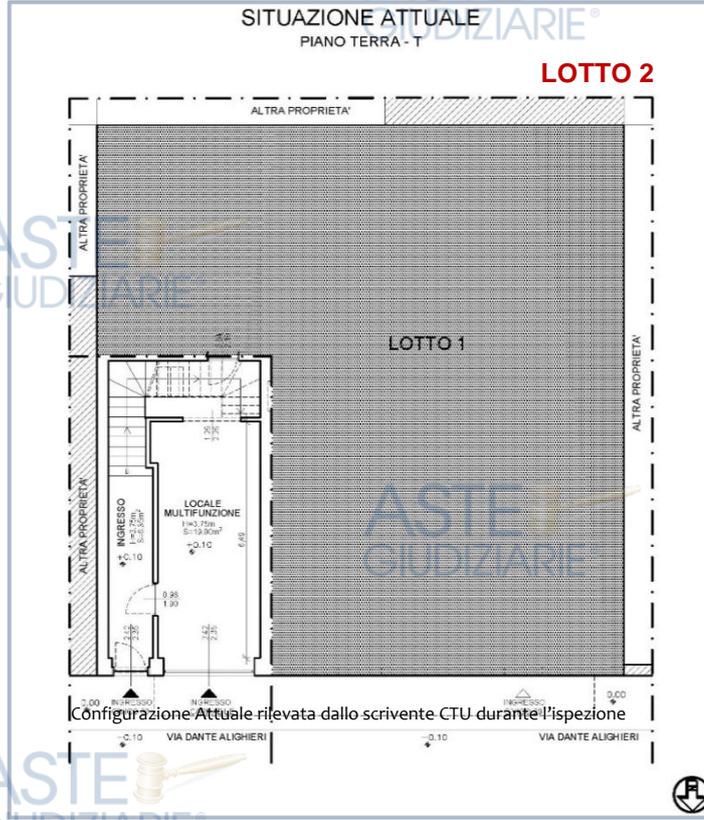
Firmato Da: MARASCIULO COSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 16b1c8



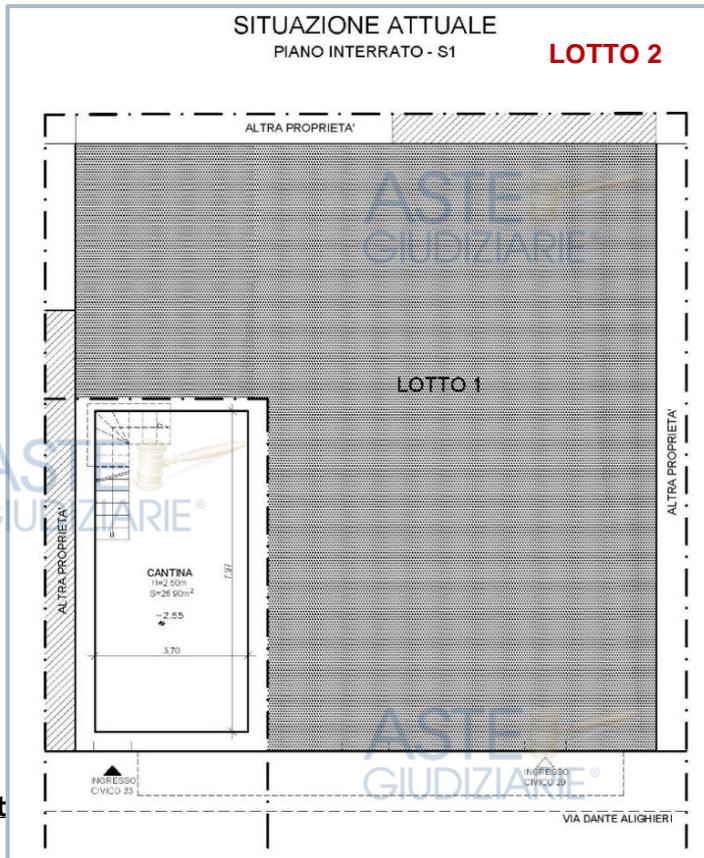


Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione





Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione



Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione





1. All'interno del Cortile, diversamente da quanto previsto sia dagli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. sia dalle Planimetrie Catastali sono presenti una tettoia metallica, con pannelli sandwich di copertura, che occupa una superficie utile di circa 10,60 mq e avente un'altezza max di 2,45m e min di 2,05m, e una scala metallica, di vetusta fattura, che conduce al Terrazzino1. Inoltre, è stata ridotta di circa 9,00 mq l'area calpestabile del Cortile, mediante la realizzazione di una parete finestrata disposta su un muretto alto circa 0,90m. All'interno di quest'area è stata ricavata la Cucina2. Tali riscontri rendono note l'esistenza di nuova volumetria realizzata in violazione ai parametri previsti dal vigente P.R.G. e la presenza di strutture metalliche non autorizzate. Codeste opere non sono sanabili e sarà necessario prevedere la loro demolizione e la messa in pristino dello stato antecedente alle difformità. Le suddette circostanze sono state opportunamente rappresentate nelle apposite planimetrie allegata alla presente relazione (vedi **AII. n. 06**);

2. diversamente da quanto indicato sia dagli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. sia dalle Planimetrie Catastali, il locale Bagno2 non risulta assentito sia sul titolo abilitativo che sulle Planimetrie Catastali. Ne consegue che sia stato realizzato in violazione delle Norme Urbanistiche e Igienico-Sanitarie





attualmente in vigore. Tale situazione ha comportato, in sostanza, un cambio di destinazione d'uso non legittimato, pertanto va regolarizzato ripristinando lo stato dei luoghi e riportando la destinazione d'uso originaria del locale. Questa circostanza è stata rappresentata nelle specifiche planimetrie allegata alla presente relazione (vedi **All. n. 06**);

3. diversamente da quanto rappresentato dagli elaborati planimetrici assentiti (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C.) sia dalle Planimetrie Catastali, lo scrivente CTU ha rilevato l'esistenza di un nuovo varco (di larghezza 0.80m e di altezza 1,90m) nella struttura muraria portante che ha profondità di circa 0,80m. L'apertura suddetta collega il Disimpegno alla Camera da Letto. Tale operazione risulta effettuata in assenza di apposito titolo abilitativo. Data la natura dell'intervento, dunque, si dovrà provvedere alla chiusura del varco e messa in pristino della muratura portante, ripristinando la stessa allo stato antecedente l'abuso. Questa circostanza è stata rappresentata nelle planimetrie allegata alla presente (vedi **All. n. 06**);

4. il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ha portato alla luce la presenza di un piano ammezzato, che non è rappresentato su tutti gli elaborati assentiti dagli enti competenti (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C.). Parte di codesto piano è stato ricavato dalla





realizzazione di nuovi solai a chiusura delle aperture generate dalla demolizione parziale del vecchio corpo scala, ossia della rampa che collegava il pianerottolo di riposo a quota +2,10m con il lastrico solare, (già esistente prima del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione”). Tale intervento ha portato alla nascita un nuovo ambiente, ossia il Deposito4, non legittimato. Anche in questo caso, si rende necessaria la regolarizzazione di questo vano accessorio sia a livello urbanistico/strutturale che catastale (vedi **All. n. 06**);

5. dalla verifica della documentazione depositata agli atti Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. si è potuta accertare l’assenza della pratica edilizia inerente al “Frazionamento di unità immobiliare”. Codesta operazione disattesa rende incompleto il procedimento tecnico-comunale di suddivisione in due unità immobiliari e per tale motivo si dovrà provvedere alla sua regolarizzazione;

6. si evince, da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dal confronto con la documentazione autorizzata (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e Planimetrie Catastali), la diversa collocazione di una delle prese di areazione (bocca di lupo) del Piano interrato. L’attuale collocazione è frutto di un mero errore di graficismo ascrivibile





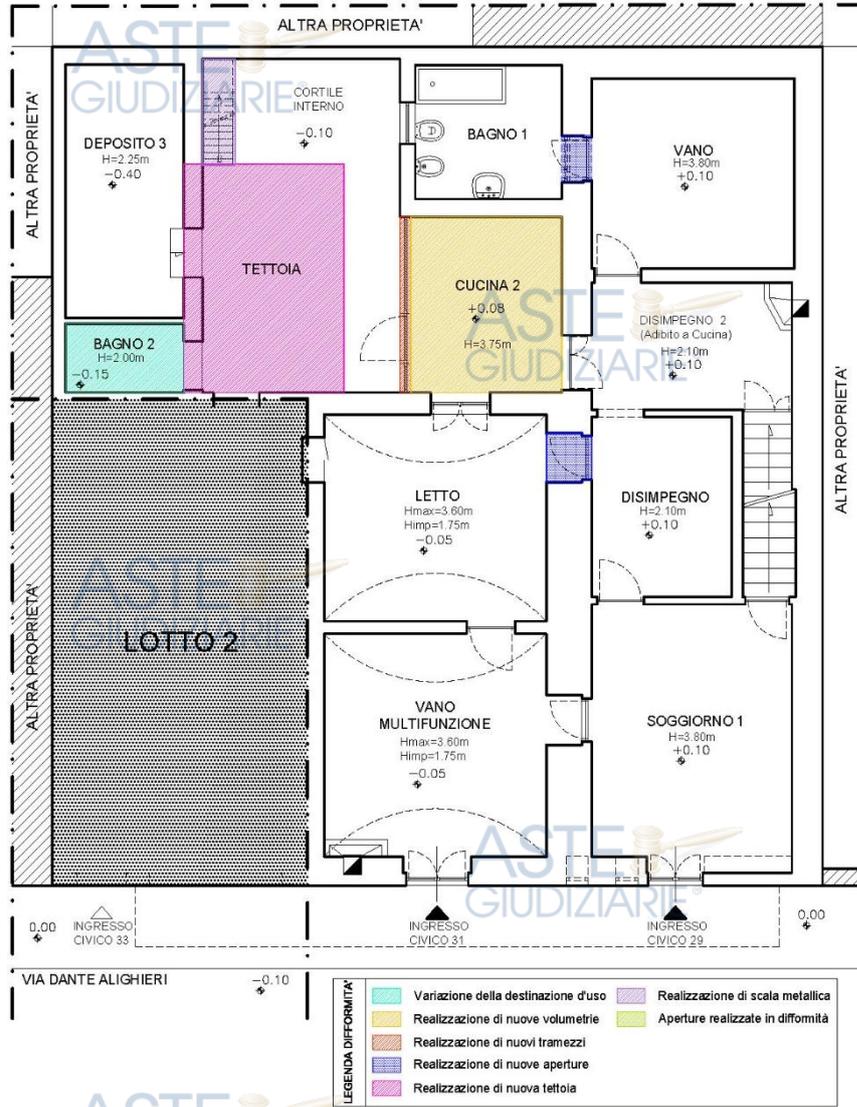
all'epoca della redazione degli elaborati. Tale discrasia andrà regolarizzata per mezzo di pratiche di aggiornamento.

7. contrariamente a quanto rappresentato dagli elaborati planimetrici assentiti (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C.) sia dalle Planimetrie Catastali, si è rilevato l'esistenza di un nuovo varco (di larghezza 0.87m e di altezza 1,00m) nella struttura muraria portante che ha profondità di circa 0,80m. L'apertura dà luce al Vano che collega il Bagno1 e la Disimpegno2 (Adibito a Cucina). Tale operazione risulta effettuata in assenza di apposito titolo abilitativo. Data la natura dell'intervento, dunque, si dovrà provvedere alla chiusura del varco e messa in pristino della muratura portante, ripristinando la stessa allo stato antecedente l'abuso. Questa operazione è stata rappresentata nelle planimetrie allegate alla presente (vedi **All. n. 06**);



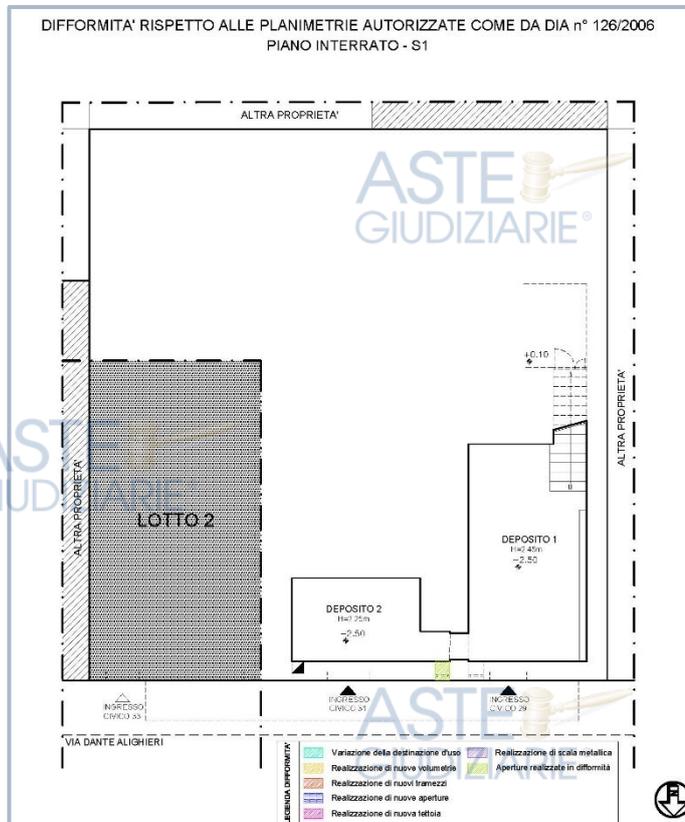
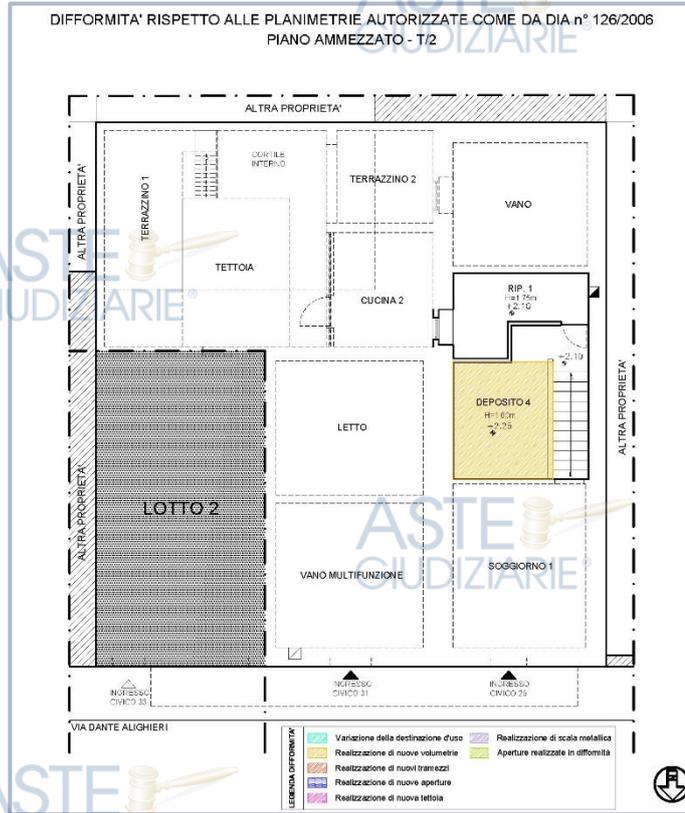


DIFFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE AUTORIZZATE COME DA DIA n° 126/2006  
PIANO TERRA - T



Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione con indicazione delle difformità - LOTTO 2







Per quanto concerne l'immobile pignorato riportato al N.C.E.U. fg. 23, p.lla 193 sub. 4 del Comune di Casamassima (BA) e associato al **"Lotto1"**, le difformità riscontrate in sede di sopralluogo possono essere sanate, dal punto di vista urbanistico-edilizio-strutturale, presentando un **"P.d.C. in Sanatoria per frazionamento collegato al sub. 5, regolarizzazione piano ammezzato, demolizione volumetrie e abusi con ripristino dello stato dei luoghi e chiusura varchi nella muratura portante"**, ai sensi degli artt. 34 e 36 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i., nonché per la **regolarizzazione del piano ammezzato** è necessaria la redazione della **"Dichiarazione asseverata sulla sicurezza strutturale"** ai sensi della D.G.R. 29/11/2022 n.1663 e s.m.i., oltre alla **"Dichiarazione di non assoggettabilità dell'opera alla normativa antisismica"** ai sensi della Legge n. 64/1974 e s.m.i. con **relativo aggiornamento catastale dell'immobile** e successiva **"Richiesta di Agibilità"** ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. Tale iter prevede i seguenti oneri: costi per demolizioni, ripristini dello stato dei luoghi e costi sicurezza, pagamento di sanzione amministrativa e contributo di costruzione per sanatoria, diritti di segreteria per P.d.C., costi per pratica Docfa di aggiornamento catastale, onorario destinato al tecnico incaricato (geom., arch. o ing.) per la redazione sia della pratica edilizia che catastale, onorario destinato al tecnico strutturista incaricato (ing. o arch.) per la redazione della pratiche statiche, prove tecniche sui materiali da costruzione effettuati da azienda specializzata, per un totale pari a circa **€ 10.000.**





**Lotto 2**

1. Dalle evidenze scaturite in sede di sopralluogo e dal raffronto con la documentazione reperita (elaborati grafici annessi al Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e Planimetrie Catastali), è emersa la presenza di un piccolo vano accessorio collocato lungo il Balcone2 prospiciente il Cortile interno. Tale vano risulta avere una superficie calpestabile di circa 2,50mq ed un’altezza media di circa 1,20m. Tali riscontri rendono nota l’esistenza di nuova volumetria realizzata in violazione ai parametri previsti dal vigente P.R.G.. È evidente che codeste opere non sono sanabili e che sarà necessario prevedere la loro demolizione e la messa in pristino dello stato antecedente alle difformità. Queste circostanze sono state opportunamente rappresentate nelle idonee planimetrie allegate alla presente relazione (vedi **All. n. 06.1**);

2. da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dal confronto con la documentazione autorizzata (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e Planimetrie Catastali), si desume la diversa collocazione della finestra presente nella Cucina al piano primo. Il suddetto intervento non risulta assentito in alcun titolo abilitativo, pertanto andrà regolarizzato tramite apposito iter ai sensi dell’art. 36 bis del DPR n. 380/2001 s.m.i. (vedi **All. n. 06.1**);





3. da evidenze riscontrate in fase di sopralluogo e confrontate sia con gli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. sia con le Planimetrie Catastali in essere, è possibile notare, all’interno del soggiorno la diversa quantità e la differente dimensione delle aperture, presenti sulla parete perimetrale Nord, prospiciente su via Alighieri. In sostanza, si è riscontrata in sede di sopralluogo la presenza di un varco nella struttura muraria perimetrale, anziché due aperture ben distinte. Tale difformità non risulta assentita su alcun titolo abilitativo e, pertanto, andrà regolarizzata tramite apposito iter ai sensi dell’art. 36 bis del DPR n. 380/2001 s.m.i. (vedi **All. n. 06.1**);

4. dalle analisi condotte in campo e sulla base della documentazione autorizzata risulta la chiusura del Balcone2 sul lato esposto a Sud per mezzo di un paramento murario che nasce dalla quota di calpestio del primo piano e raggiunge la pensilina del lastrico solare. Appare noto che codesto paramento murario non sia stato assentito con alcun titolo abilitativo e non risulti sanabile. Per essere sanato, lo stesso deve essere riportato ad un’altezza di circa 2,00m e, quindi, sarà necessario prevedere la demolizione del tratto superiore. Tali circostanze sono state opportunamente rappresentate nelle apposite planimetrie allegate alla presente relazione (vedi **All. n. 06.1**);

5. si evince, da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dal confronto con la documentazione autorizzata (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di





un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e Planimetrie Catastali), la realizzazione di un’ulteriore apertura finestrata sulla parete perimetrale Ovest del corpo di fabbrica avente dimensioni 0,30x0,50m che si apre nel vano Bagno3 del piano primo. Codesta apertura è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo, dunque, si dovrà provvedere alla chiusura della stessa e all’installazione di impianto di VMC per rendere conforme il Bagno3 alla normativa vigente.



6. da verifiche condotte in campo e dal raffronto con gli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e le Planimetrie Catastali si evince, al piano terra, la realizzazione di tramezzo, dotato di porta, che separa nettamente l’Ingresso dal Locale Multifunzione. Tali opere non risultano autorizzate attraverso alcun titolo abilitativo e, allo stato attuale, non risultano sanabili. Sarà prevista la demolizione del tratto superiore di questo tramezzo, sino a raggiungere un’altezza totale di circa 2,00m dalla quota di calpestio. Queste circostanze sono state rappresentate nelle apposite planimetrie (vedi **All. n. 06.1**);



7. allo stato attuale la Tettoia, collocata sul piano lastrico, esposta a Nord, risulta chiusa per mezzo di finestre molto ampie e di tamponature, col fine di creare un nuovo volume che ospita il Deposito. Questa trasformazione in netta difformità dagli elaborati del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per “Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione” e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006,





in variante allo stesso P.D.C. e dalle Planimetrie Catastali comporta un aumento di volumetria dell'immobile che non risulta legittimato urbanisticamente, in quanto eseguito in violazione ai parametri previsti dal vigente P.R.G. del comune di Casamassima (BA) e senza alcun titolo abilitativo. Si dovrà, pertanto, procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi così come da elaborati grafici assentiti e relative planimetrie catastali presenti in atti (vedi **All. n. 06.1**);



8. come verificato sul posto, vi è la presenza di un varco finestrato a quota Piano Lastrico Solare, lungo la muratura perimetrale del vano scala, non riportato sia sugli elaborati grafici del titolo abilitativo assentito (Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C.) sia sulle Planimetrie Catastali. Questo varco nella muratura perimetrale risulta realizzato in difformità e in assenza di autorizzazione e, dunque, si dovrà provvedere alla chiusura del varco e messa in pristino della muratura portante, ripristinando la stessa allo stato antecedente l'abuso. Questa circostanza è stata rappresentata nelle planimetrie allegate alla presente (vedi **All. n. 06.1**);



9. da verifiche condotte sul posto e dal raffronto con gli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e le Planimetrie Catastali si evince, sul lastrico solare, un diverso percorso del muretto d'attico prospiciente su Via Dante Alighieri. Tale difformità risulta





realizzata in assenza di titolo abilitativo e, dunque si dovrà provvedere alla sua regolarizzazione per mezzo apposito iter ai sensi dell'art. 36 bis del DPR n. 380/2001 s.m.i. Questa circostanza è stata rappresentata nelle planimetrie allegate alla presente (vedi **All. n. 06.1**);

10. dalla comparazione svolta tra gli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e le Planimetrie Catastali, si è riscontrata una diversa collocazione di n° 3 porte interne. Le suddette porte risultano realizzate all'interno di tramezzi e non in murature portanti. Codesti spostamenti sono stati effettuati in assenza di titolo abilitativo e, dunque, dovranno essere regolarizzati per mezzo apposito iter ai sensi dell'art. 36 bis del DPR n. 380/2001 s.m.i. Le difformità menzionate sono state rappresentate nelle planimetrie allegate alla presente (vedi **All. n. 06.1**);

11. in ultima analisi, dal confronto tra gli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante allo stesso P.D.C. e le Planimetrie Catastali, si denota, al piano lastrico solare, la creazione di un varco nella muratura che rende come unico ambiente il Locale Tecnico (adibito a volumetria pertinenziale) e il disimpegno che conduce al vano scala. Si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale intervento, realizzato in assenza di titolo abilitativo, mediante la chiusura dell'apertura suddetta. La difformità riscontrata è





stata rappresentata nelle planimetrie allegate alla presente  
(vedi **All. n. 06.1**).

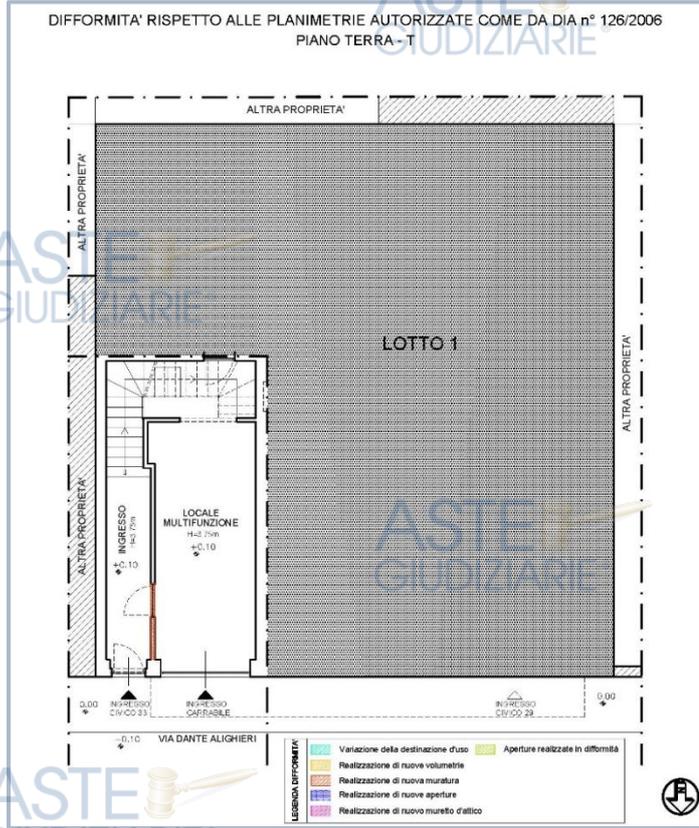


Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione con indicazione delle difformità - **LOTTO 2**

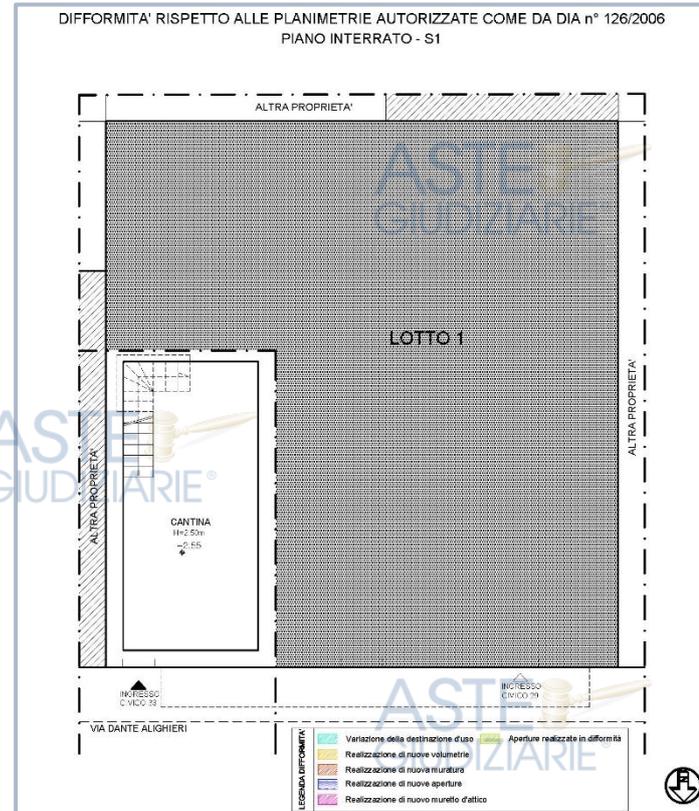


Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione con indicazione delle difformità - **LOTTO 2**





Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione con indicazione delle difformità - LOTTO 2



Configurazione Attuale rilevata dallo scrivente CTU durante l'ispezione con indicazione delle difformità - LOTTO 2





Per quanto concerne l'immobile pignorato riportato al N.C.E.U. fg. 23, p.lla 193 sub. 5 del Comune di Casamassima (BA) e associato al "Lotto2", le difformità riscontrate in sede di sopralluogo possono essere sanate, dal punto di vista urbanistico-edilizio, presentando un **"P.d.C. in Sanatoria per frazionamento collegato al sub. 4, demolizione volumetrica, murature e abusi con ripristino dello stato dei luoghi, chiusura varchi nelle tramezzature, nella muratura portante e variazione di prospetti"**, ai sensi degli artt. 34 e 36 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con **relativo aggiornamento catastale dell'immobile** e successiva **"Richiesta di Agibilità"** ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. Tale iter prevede i seguenti oneri: costi per demolizioni, ripristini dello stato dei luoghi e costi sicurezza, pagamento di sanzione amministrativa, diritti di segreteria per P.d.C., costi per pratica Docfa di aggiornamento catastale, onorario destinato al tecnico incaricato (geom., arch. o ing.) per la redazione sia della pratica edilizia che catastale, per un totale pari a circa € **9000,00**.





**DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE - IDENTIFICAZIONE - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

**Gli immobili oggetto di stima** sono inseriti all'interno di un unico corpo di fabbrica ubicato in Casamassima (BA), in via Dante Alighieri, ai civici nn. XXX, XXXX e XXX, in una zona urbana del territorio comunale caratterizzata da isolati compatti, dalla forma rettangolare o quadrangolare, e da un reticolo viario regolare, costituito da strade che si intersecano perpendicolarmente tra loro. Tale località, piccolo borgo dell'entroterra barese denominato "Paese Azzurro" per la tinteggiatura delle abitazioni del nucleo più antico, è costeggiata dalla SS 100, che collega le province di Bari e Taranto. Nel corso degli anni la cittadina si è ampliata con la presenza della LUM (Libera Università Mediterranea "Giuseppe Degennaro"), che richiama *in loco* numerosi studenti, e di vaste aree commerciali, destinate all'ingrosso e al dettaglio. Il contesto urbanistico, perlopiù abitativo, risulta costituito sia da unità immobiliari singole, che conservano i caratteri tipici dei centri storici locali, che da sopraelevazioni e da edilizia condominiale per quanto riguarda la zona di espansione. All'edilizia di tipo residenziale si affiancano esercizi commerciali, uffici, oltre ad altri servizi pubblici e privati.





Le prime immagini degli **allegati fotografici nn. 3 e 3.1** restituiscono una panoramica completa dello stato attuale in cui si trova il prospetto esterno degli immobili, che saranno successivamente descritti mantenendo la suddetta divisione in **Lotto1** e **Lotto2** (vedi **foto nn. 01, 02, 03 – All. nn. 3 e 3.1**).

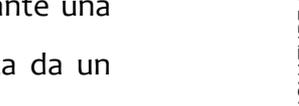


### **Lotto1**

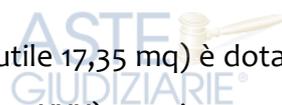
L'accesso pedonale al **Lotto1** avviene direttamente dalla viabilità esterna, dai civici nn. XXX e XXX, attraverso due portefinestre in legno a doppia anta a battente con scuri interni e grate metalliche esterne di sicurezza (vedi **foto nn. 06, 07, 12 – All. n. 3**). In facciata vi è la presenza di vani per l'alloggiamento dei contatori del gas e dell'elettricità e, inoltre, sono ubicate due prese d'aria per l'aerazione e l'illuminazione naturale del piano interrato (vedi **foto nn. 06,06A, 06B, 06C, 06D, 06E, All. n. 3**).



Il piano di calpestio dell'immobile è sopraelevato di circa 0,10m rispetto al marciapiede pubblico. Il vano d'ingresso al civico n. XXX su Via Dante Alighieri (consistenza utile 17,60 mq), di pianta regolare come tutti gli altri ambienti del Lotto1, è illuminato ed aerato naturalmente mediante una portafinestra. Questa camera funge da soggiorno ed è coperta da un solaio piano, intonacato e tinteggiato di bianco, così come il resto delle pareti verticali. Nelle murature sono state ricavate alcune nicchie fornite di mensole, utilizzate come dispense (vedi **foto nn. 07, 08, 09 – All. n. 03**). Dando le spalle alla portafinestra d'ingresso, si osservano sulla parete a sinistra la porta d'accesso al Vano Multifunzione e sulla parete frontale altre due aperture: quella a sinistra conduce al Disimpegno, mentre quella a destra immette nel vano scala che giunge al piano ammezzato (vedi **foto nn. 08, 09, 13, 14, 20 – All. n. 03**).



Il Vano Multifunzione (consistenza utile 17,35 mq) è dotato di affaccio su strada (Via Dante Alighieri - civico n. XXX) tramite una portafinestra in legno con oscuranti interni e una grata di sicurezza esterna. L'ambiente,





interamente intonacato e tinteggiato di bianco, è coperto, così come la Camera da Letto adiacente, da una volta a botte che poggia sulla muratura portante. In posizione angolare, sulla parete confinante con la strada, è collocato un camino. Le porte che collegano il suddetto vano con il Soggiorno<sup>1</sup> e con la Camera da Letto sono in legno con una parte in vetro satinato. (vedi **foto nn. 10,11, 12 – All. n. 03**).

La Camera da Letto (consistenza utile 15,75 mq) prende luce ed aria in maniera indiretta da una finestra a due ante, che si affaccia nella Cucina<sup>2</sup>. Essa si presenta in legno con scuri interni, verniciata di bianco, così come tutte le altre finestre e portefinestre menzionate nei precedenti vani. Come si evince dalle restituzioni planimetriche, il piano di calpestio della Camera da Letto e del Vano Multifunzione si trova a -0,05m rispetto alla quota del marciapiede pubblico (vedi **foto nn. 23, 24, 25 – All. n. 03**).

Il Disimpegno (consistenza utile 8,40 mq) è direttamente collegato con la Camera da Letto e con il Soggiorno<sup>1</sup>, mediante porte in legno con vetro satinato, e con il Disimpegno<sup>2</sup> (adibito a Cucina) tramite un'apertura sprovvista di serramento. I solai piani del Disimpegno e del Disimpegno<sup>2</sup> (adibito a Cucina) si impostano ad una quota di +2,10m rispetto al piano di calpestio (vedi **foto nn. 19, 20, 21, 22 – All. n. 03**).

Il Disimpegno<sup>2</sup> (adibito a Cucina e con consistenza utile 8,85 mq), provvisto di diversi piani lavoro, di un lavello e di un camino angolare, ha funzione distributiva e di collegamento con diversi ambienti dell'abitazione: da esso si può accedere al vano scala per il piano interrato, alla Cucina<sup>2</sup>, varcando una portafinestra in legno e una grata di sicurezza, entrambe verniciate di bianco, e ad un ulteriore Vano adiacente. Le pareti verticali del Disimpegno<sup>2</sup> sono interamente rivestite da piastrelle in ceramica decorate delle dimensioni di 0,15m x 0,15m (vedi **foto nn. 26, 27, 28, 43, 44 – All. n. 03**).

Il Vano adiacente al Disimpegno<sup>2</sup> (consistenza utile 12,80 mq), illuminato e aerato naturalmente da una finestra, per metà apribile a vasistas e per





l'altra metà fissa, prospiciente il Terrazzino2, dà accesso al Bagno1 (consistenza utile 6,80 mq), che è coperto da un solaio piano (vedi **foto nn. 28, 29, 30 – All. n. 03**).

Il servizio igienico, Bagno1, che ha le pareti verticali rivestite in tutta la loro altezza da piastrelle decorate delle dimensioni di 0,14m x 0,14m, è caratterizzato da uno stile desueto ed è dotato di sanitari in ceramica a pavimento, lavabo, vasca da bagno e scaldabagno. Il Bagno1 prende luce e aria da una finestra, di vetusta fattura, con anta superiore apribile a vasistas e con parte inferiore fissa, dotata di una grata di sicurezza, prospiciente sul Cortile Interno (vedi **foto nn. 31, 32 – All. n. 03**). Lo stesso Cortile illumina e aera la Cucina2 mediante una parete finestrata in alluminio, disposta su un muretto, con ante scorrevoli e portafinestra. Tale Cucina2 (consistenza utile 8,90 mq), munita di piano cottura e lavabo a doppia vasca, ha le pareti verticali rivestite fino all'altezza di circa 2m con piastrelle monocolori in ceramica delle dimensioni di 0,10m x 0,10m (vedi **foto nn. 33, 34, 35, 36 - All. n. 03**). Il Cortile Interno (consistenza utile 22,10 mq) è in parte coperto da una tettoia metallica (consistenza utile 10,60 mq), che protegge gli accessi ad altri due vani, ossia al Deposito3 e al Bagno2. Tali accessi risultano privi di serramenti, ma provvisti esclusivamente di due tende in tessuto. Sotto la suddetta tettoia, inoltre, si apre anche la porta di collegamento con il **Lotto2** e vi è presente un lavatoio. Nello spazio scoperto è visibile una scala in metallo fortemente ossidata che conduce al Terrazzino1, piano di copertura del Deposito3 e del Bagno2 (vedi **foto nn. 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41 – All. n. 03**).

Il Bagno2 (consistenza utile 2,80 mq), privo di affacci esterni così come il Deposito3, è rivestito per circa due terzi della sua altezza da piastrelle in ceramica rosa di piccolo formato. Sono anche di colore rosa i sanitari presenti e il lavabo (vedi **foto n. 38 – All. n. 03**).

Il Deposito3 (consistenza utile 10,00 mq), che ospita un altro camino angolare sprovvisto di canna fumaria, è interamente intonacato e





tinteggiato di bianco ed è pavimentato con piastrelle in gres di medio formato, che si ritrovano anche nel Cortile (vedi **foto n. 39 – All. n. 03**).

Nel Cortile, lungo la muratura perimetrale del Deposito3 e al di sotto della finestra del Bagno1, è possibile notare delle esfoliazioni e presenza di umidità di risalita, riconducibili all'azione degli agenti atmosferici ed all'assenza di manutenzione (vedi **foto nn. 42A, 42B – All. n. 03**).

La pavimentazione del piano terra è costituita per la maggior parte da lastre in gres effetto graniglia, normalmente usurate dal tempo, delle dimensioni di 0,40m x 0,40m.

Il piano ammezzato, accessibile dal vano scala presente all'interno del Soggiorno1, si estende sui vani che, al piano terra, corrispondono al Disimpegno e al Disimpegno2 (adibito a Cucina). Vi sono qui collocati il vano cieco Deposito4 (consistenza utile 8,50 mq) e il Ripostiglio1 (consistenza utile 6,60 mq), vano a cui si accede tramite una porta metallica e che risulta illuminato e aerato da una piccola finestra, di vetusta fattura, a due ante prospiciente sulla Cucina2 (vedi **foto nn. 13, 14, 15, 16, 17, 18 – All. n. 03**).

In ultimo, il piano interrato è composto da un Deposito1 e da un Deposito2, collegati tra loro da una porta metallica fortemente ossidata. Le pareti verticali del Deposito1 (consistenza utile 18 mq) e del vano scala presentano una finitura grezza dell'intonaco e una tinteggiatura di colore bianco, mentre quelle del Deposito2 (consistenza utile 8,80 mq) risultano normalmente intonacate. Il piano di calpestio dell'interrato è costituito da un massetto in calcestruzzo ed è privo di pavimentazione. Entrambi i vani interrati prendono naturalmente aria e luce dall'affaccio su strada tramite due bocche di lupo provviste di grate metalliche. Risultano a vista le tubazioni dell'impianto idrico-fognante dell'immobile e i corrugati elettrici di vario genere. Il vano Deposito2, infine, ospita una caldaia. È evidente che i due ambienti suddetti richiedano, dunque, un deciso intervento di manutenzione (vedi **foto dalla n. 43 alla n.51 – All. n. 03**).



Per maggiore chiarezza si riportano, di seguito, le altezze utili dei diversi vani in base a quanto riscontrato in sede di sopralluogo:

- al piano interrato il Deposito1 raggiunge l'altezza di circa 2,45m, mentre il Deposito2 ha un'altezza di 2,25m;
- al piano terra il Soggiorno1 e il Vano adiacente al Bagno1 presentano un'altezza di 3.80m, che scende a 3,75m per il vano Cucina2; inoltre, il Vano Multifunzione e la Camera da Letto, voltati a botte, hanno un'altezza massima di circa 3,60m e una quota d'imposta di 1,75m; il Disimpegno2 (adibito a Cucina) e il Disimpegno possiedono un'altezza di 2,10m, mentre il Deposito3 ha un'altezza di 2,25m; il Bagno2 presenta un'altezza di circa 2m; infine, la tettoia collocata nel Cortile Interno ha una copertura a falda con altezza minima di 2,05m e altezza massima di 2,45m.
- al piano ammezzato il Ripostiglio1 ha un'altezza di circa 1,75m, mentre il Deposito4 presenta un'altezza di 1,60m.

### Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio

Da un punto di vista strutturale, sulla scorta della documentazione tecnica acquisita presso l'UTC del Comune di Casamassima (BA), si evince che il corpo di fabbrica dell'immobile oggetto della presente è costituito da una struttura in muratura portante, eterogenea nella sua composizione, che presenta caratteristiche stilistiche tipiche del periodo precedente alla diffusione dell'uso del cemento armato. Per quanto concerne le coperture, si possono distinguere in modo chiaro due tipologie: volta a botte, presente esclusivamente nel Vano Multifunzione e nella Camera da Letto, e solaio piano in laterocemento per il resto dei vani.

Le murature perimetrali e le tramezzature interne sono in pietra o in tufo: per quanto concerne il prospetto su strada, le murature sono rivestite per tutta la loro altezza in materiale lapideo, così come dello stesso materiale sono gli stipiti esterni delle aperture; le pareti interne sono perlopiù





intonacate e tinteggiate di bianco e si presentano in buone condizioni, ad eccezione di quelle del piano interrato, che necessitano di manutenzione. Il Disimpegno<sup>2</sup>, la Cucina<sup>2</sup> e i bagni sono rivestiti con piastrelle di piccolo formato. Si notano esfoliazioni dell'intonaco dovute all'umidità di risalita nel prospetto del Cortile Interno, in particolar modo sotto la finestra del Bagno<sup>1</sup>, lungo la muratura del Deposito<sup>3</sup> e nel vano Deposito<sup>1</sup> al piano interrato (vedi **foto nn. 40, 42, 45, 46, 47, 48, 49 - All. n. 03**).



Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, il prospetto esterno su strada dell'immobile pignorato è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione (vedi **foto nn. 01, 02, 03, 06 - All. n. 03**).

#### Elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato



Le portefinestre in legno monovetro, di vetusta fattura, corrispondenti ai civici nn. XXX - XXX, presentano una doppia colorazione: all'esterno sono di colore terracotta e all'interno di colore bianco. Sono dotate di sistema di oscuramento, costituito da pannelli in legno verniciati di bianco. Gli accessi, inoltre, sono protetti da grate metalliche con zanzariere incorporate (vedi **foto nn. 06, 07, 12, 25 - All. n. 03**).

Le porte interne dell'immobile sono in legno con apertura a battente, quelle inerenti alla Camera da Letto, al Soggiorno<sup>1</sup> e al Vano Multifunzione hanno inserti in vetro satinato (vedi **foto nn. 08, 09, 13, 20, 25, 28 - All. n. 03**).

Gli infissi esterni sono in legno con monovetro e oscuranti a pannello, ad eccezione dell'infisso del Vano adiacente al Bagno<sup>1</sup>, che risulta essere in metallo; inoltre, la parete finestrata che chiude la Cucina<sup>2</sup> ha struttura in alluminio e vetrocamera.



Si possono individuare tre tipologie di pareti verticali: la prima tipologia, esterna, è rivestita con materiale lapideo per l'intera facciata prospiciente





su via Alighieri; la seconda tipologia completamente intonacata è tinteggiata di bianco; la terza tipologia che si riscontra è la parete piastrellata in toto o quasi a tutt'altezza, come si può notare in vari ambienti di servizio come bagni e cucina (vedi **foto nn. 8, 26, 31 - All. n. 03**).

Il soffitto è rivestito in maniera univoca, cioè intonacato e rifinito con tinteggiatura di colore bianco, ad esclusione di quello del piano interrato (vedi **foto nn. 45, 46, 51 - All. n. 03**).



La pavimentazione e il rivestimento murario del Bagno1 e del Bagno2 al piano terra sono realizzati con piastrelle in ceramica di forma quadrata, mentre il Disimpegno2 e la Cucina2 hanno solamente le pareti rivestite in questo materiale. Il pavimento della Cucina2 è, infatti, costituito da piastrelle in gres di colore chiaro di formato quadrato; il Disimpegno2 ha un pavimento di piastrelle effetto graniglia, come i restanti ambienti del piano terra (vedi **foto nn. 20 - 21 - 27 - 28 - 31 - 32 - 33 - 35 - 38 - All. n. 03**).

Il corpo scala che collega il piano terra al piano ammezzato risulta rivestito solo per le pedate con lastre di materiale lapideo con effetto graniglia, mentre le scale che conducono al piano interrato non presentano alcun rivestimento o rifinitura (vedi **foto nn. 14 - 44 - All. n. 03**).



### **Impianti in dotazione all'alloggio pignorato**

L'unità abitativa in oggetto non risulta collegata alla rete cittadina del gas, in quanto si è potuto constatare che sul contatore vi sono apposti i sigilli che determinano il blocco dell'erogazione del comburente da parte dell'azienda erogatrice. Pertanto, ne consegue che non si è potuto appurare il funzionamento dell'impianto termico con annessa caldaia e radiatori in ghisa presenti. Si è, inoltre, verificato se l'impianto osservasse le norme vigenti: è ipotizzabile l'assenza del libretto dell'impianto di riscaldamento, anche a causa della mancata consegna allo scrivente di





tale documentazione da parte della proprietà, nonostante le ripetute richieste dello stesso. In assenza dell'opportuna documentazione, quindi, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazioni Energetiche (APE) dell'immobile pignorato. Da tali riscontri si presuppone la necessità di un adeguamento alle norme vigenti (vedi **foto nn. 06B, 06C, 51 – All. n. 03**).



L'alloggio è servito dalla rete di adduzione idrica ed è dotato di impianto di scarico fognario. Attualmente, ***l'impianto idrico-fognario risulta in comune tra i due alloggi***. Inoltre, è presente un sistema di produzione di acqua calda per uso sanitario collocato all'interno Bagno1 (vedi **foto nn. 09, 32, 48, 51 – All. n. 03**).



In ultimo, l'impianto elettrico risulta attualmente funzionante, anche se, in fase di sopralluogo, si è riscontrata l'assenza delle opportune certificazioni di conformità alle normative vigenti, anche a causa della mancata consegna, allo scrivente, di tale documentazione da parte della proprietà. Date le evidenze riscontrate, è possibile presumere che l'impianto elettrico sia da adeguare alle normative attualmente in vigore (vedi **foto nn. 06D, 06E – All. n. 03**).



Si presume che il "Lotto1" e il "Lotto2" risultino attualmente serviti dallo stesso impianto idrico-fognario. Per una corretta suddivisione in Lotti, pertanto, potrebbe essere necessario procedere alla richiesta di un nuovo allaccio idrico-fognario per il Lotto2.

### **Stato di conservazione alloggio pignorato**

In generale, è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali che per gli elementi di rifinitura, è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione, ad esclusione del piano interrato e di alcuni punti del Cortile Interno, che necessitano di opere di manutenzione ordinaria in quanto vi sono presenti macchie di umidità di



risalita ed esfoliazioni della tinteggiatura (vedi **foto dalla n.45 alla n.51 – All. n. 03**).

Le planimetrie (vedi **All. n. 05**) e la documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi **All. n. 03**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti che costituiscono l'unità immobiliare pignorata:

PIANO INTERRATO (S1)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Deposito 1	Nord	Scadente	18,00
Deposito 2	Nord	Scadente	8,80

PIANO TERRA (T)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Soggiorno 1	Nord	Buona	17,60
Vano Multifunzione	Nord	Buona	17,35
Letto	Sud	Buona	15,75
Disimpegno	Privo di affacci	Buona	8,40
Disimpegno 2 (adibito a cucina)	Ovest	Buona	8,85
Cucina 2	Est	Buona	8,90
Vano	Est	Buona	12,80
Bagno1	Est	Buona	6,80
Cortile Interno	Sud	Sufficiente	22,10
Deposito 3	Ovest	Buona	10,00
Bagno 2	Ovest	Sufficiente	2,80

PIANO AMMEZZATO (T/2)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Deposito 4	Privo di affacci	Sufficiente	8,50
Ripostiglio 1	Est	Scarsa	6,60





**Lotto 2**

Il Lotto2 in oggetto si configura come un'abitazione singola in muratura portante, di recente edificazione (all'incirca 20 anni), coperta con solai piani in laterocemento. L'immobile è composto da un piano terra, di distribuzione, che accoglie il vano scala e un Locale Multifunzione, da un piano primo su cui si sviluppa un alloggio che sarà successivamente descritto nel dettaglio, da un lastrico solare con Locali Tecnici e, infine, da un piano interrato con funzione di Cantina, raggiungibile dal vano scala presente nel Locale Multifunzione (vedi **planimetrie – All. n. 05.1**).



L'immobile possiede due accessi dalla viabilità esterna, uno carrabile e uno pedonale al civico n. XXX di via Alighieri. L'ingresso carrabile avviene tramite una serranda metallica automatizzata di colore scuro e conduce direttamente al Locale Multifunzione, mentre l'ingresso pedonale immette al vano scala per raggiungere i piani superiori tramite una porta blindata ad un'anta, rifinita con pannelli di rivestimento effetto legno, sulla quale è posta esternamente una pensilina in metallo di colore scuro (vedi **foto nn. 01, 02, 03, 06 - All. n. 03.1**).



L'ambiente d'ingresso è illuminato da un'apertura di forma quadrata, provvista di grata metallica di protezione, ed è intonacato e tinteggiato di bianco. Esso ospita una porta in legno d'accesso al Locale Multifunzione e una nicchia per l'alloggiamento del contatore elettrico. L'ingresso, inoltre, è pavimentato con granito scuro, materiale che riveste anche i gradini della scala. Il corpo scala è dotato di gradini a fazzoletto e di ringhiera protettiva verniciata interamente di colore nero. Il vano scala, intonacato e tinteggiato di bianco, prende luce da piccole finestre con telaio in PVC con effetto legno scuro, che si affacciano sul retro dell'immobile, in corrispondenza del Cortile Interno (vedi **foto nn. 07, 07A, 07B, 08, 09, 12 - All. n. 03.1**).





Giungendo al pianerottolo d'arrivo del piano primo, vi si trova la porta blindata, rifinita esternamente con pannelli effetto legno chiaro e intarsi decorativi, che conduce all'abitazione. In adiacenza alla suddetta porta, sul ballatoio, è collocato il quadro elettrico generale con l'indicazione delle linee di diramazione dell'impianto elettrico relativo all'abitazione (vedi **foto nn. 10, 10A, 10B, 11, 12 - All. n. 03.1**).



Varcando l'ingresso, si entra nel primo vano dell'unità immobiliare, adibito a Soggiorno (consistenza utile 23,50 mq), intonato e tinteggiato di colore beige chiaro e illuminato da una portafinestra a doppia anta con telai in PVC effetto legno scuro, di recente fattura, con persiane metalliche, verniciate con tinta scura, e zanzariere a scorrimento, così come si presentano gli altri infissi esterni del piano. Tale apertura si affaccia sul Balcone1 (consistenza utile 12 mq), esposto a Nord su via Dante Alighieri, e dotato di parapetti di due differenti altezze, costituiti da muretti in cemento facciavista tinteggiati di color terracotta e ringhiere verniciate di colore nero. La pavimentazione del Balcone1 è composta da piastrelle in gres, aventi dimensioni 0,32m x 0,32m e colore chiaro. La stessa pavimentazione si ritrova anche sul Balcone2. Il Soggiorno è pavimentato con piastrelle in cotto, delle dimensioni di 0,33m x 0,33m, come il resto degli ambienti interni del piano primo e del lastrico solare, ad eccezione dei due bagni. Il suddetto vano è fornito di impianto di climatizzazione: lo split, infatti, è collocato alla destra della portafinestra che conduce al Balcone1 (vedi **foto nn. 13, 14, 15, 21, 37, 38 - All. n. 03.1**).



Ponendosi alle spalle la porta blindata d'ingresso e guardando a sinistra, si scorge un lungo Disimpegno a "L" (consistenza utile 9,55 mq), spazio principale di distribuzione dell'alloggio, anch'esso tinteggiato come il Soggiorno. Sulla parete destra del Disimpegno sono ubicati i vani della zona notte (procedendo in ordine di collocazione: Letto3, Letto2, Letto1, ambienti prospicienti il Balcone1), mentre sulla parete sinistra si aprono le porte del Bagno2/Lav. e del Bagno1, che si affacciano entrambi sul





Balcone2, rivolto a Sud sul Cortile Interno, annesso al “Lotto1”. Questo corridoio distributivo, dotato di sistema di climatizzazione, termina con la porta d’accesso alla Cucina. Tutte le porte interne dell’immobile sono in legno chiaro (vedi **foto nn. 13, 16, 20, 21, 27, 39, 41 - All. n. 03.1**).

La prima porta a sinistra che si trova percorrendo il Disimpegno è di tipo scorrevole e si apre sul Bagno2/Lav. (consistenza utile 3,50 mq), pavimentato, come il Bagno1, con piastrelle lucide in gres di colore terra di Siena e di formato 0,33m x 0,33m. Il suddetto servizio igienico è fornito di sanitari sospesi in ceramica bianca, lavabo e piatto doccia angolare. Le pareti verticali del Bagno2/Lav. sono rivestite fino ad un’altezza di circa 0,70m con lo stesso materiale della pavimentazione, mentre dalla quota di 0,80m alla quota di circa 2,20m le piastrelle sono della stessa tipologia delle precedenti, ma di colore bianco sporco. La restante parte delle murature e il soffitto sono intonacate e tinteggiate di beige. Il Bagno2/Lav. è illuminato da una finestra con struttura in PVC effetto legno scuro e vetro satinato, apribile sia ad anta che a vasistas (vedi **foto nn. 16, 18 - All. n. 03.1**).

Procedendo sul lato sinistro del Disimpegno, dopo la porta del Bagno2/Lav., si apre la porta scorrevole d’accesso al Bagno1 (consistenza utile 7,50 mq), dotato di sanitari sospesi in ceramica bianca, lavabo e vasca idromassaggio, collocata sulla parete di fondo, dove vi è anche la finestra di tale vano. Quest’ultima si configura come la finestra del Bagno1, ma risulta più larga di circa 0,40m. Il rivestimento delle pareti del Bagno1 è simile a quello descritto per il Bagno2/Lav., con la differenza che, nel passaggio tra la fascia inferiore di piastrelle di colore terra di Siena e quella superiore di colore bianco, è inserita una fascia decorativa. La stessa fascia si ripete anche a coronamento dell’area piastrellata, ad un’altezza di circa 2,20m, prima della parte intonacata e tinteggiata di bianco (vedi **foto nn. 21, 22, 23, 24 - All. n. 03.1**).





Di fronte alla porta del Bagno2/Lav., è situata la porta a battente della Camera da Letto3 singola (consistenza utile 10,30 mq), con pareti verticali e soffitto completamente intonacati e tinteggiati di azzurro. Il vano prende luce e aria naturalmente da una finestra che si affaccia sul Balcone1 e, quindi, su strada. La finestra ha le stesse caratteristiche degli infissi precedentemente descritti nei bagni. La parete che accoglie la finestra è articolata con la presenza di una canna fumaria, che parte dal piano interrato e termina sul lastrico solare, servendo ogni piano (vedi **foto nn. 17, 19 - All. n. 03.1**).



Accanto alla Camera da Letto3, è collocata, specularmente al tramezzo divisorio in muratura, la Camera da Letto2 singola (consistenza utile 10,30 mq), identica alla precedente per forma, metratura e infisso che la illumina, ma tinteggiata di rosa (vedi **foto nn. 25, 26 - All. n. 03.1**).



L'ultimo vano che si apre sulla parete destra del Disimpegno è la Camera da Letto1 matrimoniale (consistenza utile 17,10 mq), illuminata da una portafinestra a due ante prospiciente il Balcone1. La tinteggiatura delle pareti verticali e del soffitto è di colore bianco, ma si presenta in cattivo stato di conservazione e, soprattutto nella parte relativa alla copertura, risulta deteriorata dall'elevata presenza di macchie di condensa interstiziale. Accanto alla porta a battente d'ingresso alla Camera da Letto matrimoniale, vi è una porta scorrevole che conduce al Bagno3 (consistenza utile 3,30 mq), illuminato e aerato da un finestrino apribile a vasistas che si affaccia sulla proprietà adiacente. La Camera da Letto1 è dotata di sistema di climatizzazione, la cui macchina interna è posta in alto, tra la porta d'ingresso al vano e la porta del Bagno3 annesso (vedi **dalla foto n. 28 alla foto n. 36 - All. n. 03.1**).



Al termine del Disimpegno a "L", si apre il vano adibito a Cucina (consistenza utile 26,95 mq), provvisto di vari piani di lavoro, di un lavandino, di un piano cottura e di un camino angolare rivestito di mattoni in terracotta. Il vano prende luce e aria da una finestra posta in





corrispondenza del lavabo e da una portafinestra a doppia anta. Entrambe le aperture, che si presentano della stessa tipologia delle altre riscontrate nel resto dell'immobile, si affacciano sul Balcone2 e, di conseguenza, sul Cortile Interno, annesso al "Lotto1". Le murature e il soffitto del vano sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, mentre la parete su cui poggiano il lavabo, il piano cottura e la cappa di aspirazione dello stesso, è rivestita da piastrelle di piccolo formato di colore chiaro fino a prima della portafinestra. Il rivestimento raggiunge un'altezza di circa 2,10m. La stessa parete ospita la macchina interna dell'impianto di climatizzazione (vedi **foto nn. 40, 43A, 43B, 44, 45, 46 - All. n. 03.1**).



Accanto alla porta a battente d'accesso alla Cucina, vi è una porta scorrevole che conduce al Ripostiglio1 (consistenza utile 3,30 mq), che si sviluppa specularmente al Bagno3 e con le sue stesse caratteristiche, ossia le stesse dimensioni del suddetto vano, la medesima metratura e lo stesso sistema di aerazione e di illuminazione (vedi **foto nn. 41, 42A, 42B - All. n. 03.1**).



Uscendo dalla portafinestra della Cucina, si giunge al Balcone3 (consistenza utile 19,50 mq), che si sviluppa ad "L" e che aggetta, come già menzionato, sul Cortile Interno appartenente al "Lotto1". Sulla muratura prospiciente al suddetto balcone, sono visibili gli affacci delle aperture della Cucina e dei due bagni, dotate di persiane in metallo verniciate di colore scuro, e sono collocate, inoltre, due apparecchiature esterne dell'impianto di climatizzazione (vedi **foto nn. 47, 48, 49 - All. n. 03.1**).



Sul Balcone2 si riscontra la presenza di un piccolo Vano Accessorio, usato come deposito, con superficie calpestabile di circa 2,50mq, altezza media di circa 1,20m e copertura a falda (vedi **foto nn. 48, 50 - All. n. 03.1**).

Utilizzando i collegamenti verticali presenti, è possibile giungere al disimpegno del piano lastrico solare. Ponendosi alle spalle la porta d'ingresso, si trovano sulla destra una porta d'accesso ad un vano cieco



adibito a Riserva idrica e termica (consistenza utile 8,45 mq), di fronte un Locale tecnico (adibito a volumetria di pertinenza con consistenza utile 17,55 mq) e sulla sinistra una portafinestra a due ante, con telaio verniciato di colore scuro e grata metallica di protezione, che immette sulla parte scoperta del Lastrico Solare (consistenza utile 115,55 mq). Tale parte scoperta è pavimentata con lastre di pietra di Corigliano, tipiche della regione, mentre i vani coperti hanno una pavimentazione in cotto, con piastrelle di medio formato come quelle del piano primo. Le porte d'accesso ai vani sono della stessa tipologia di quelle già riscontrate in precedenza. Svettano sulla copertura del lastrico solare tre canne fumarie. I parapetti del piano di copertura prospicienti su via Dante Alighieri sono costituiti da muretti in cemento facciavista di due altezze differenti, tinteggiati di color terracotta, e da ringhiere verniciate di colore nero. I restanti muretti d'attico si configurano con finitura in spatolato di colorazione chiara a grana fine. (vedi **foto nn. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 62, 64 - All. n. 03.1**).

Il Locale tecnico (adibito a volumetria di pertinenza), accessibile direttamente dal disimpegno, senza l'utilizzo di porte, è intonacato e tinteggiato di bianco. Il vano è illuminato da una portafinestra a doppia anta con grata di sicurezza, orientata ad Ovest, e da un'ulteriore portafinestra composta da 3 ante mobili e da un'anta fissa più piccola. La suddetta apertura si affaccia sul balcone annesso al lastrico solare, aggettante su via Dante Alighieri. Il vano è dotato di impianto di climatizzazione (vedi **foto nn. 54, 55, 58, 63 - All. n. 03.1**).

Esternamente, accanto alla portafinestra ad un'anta che immette alla parte scoperta del lastrico solare, è collocato il vano caldaia con la rispettiva canna fumaria di scarico dei fumi (vedi **dalla foto n. 58 alla foto n. 62 - All. n. 03.1**).

Tornando al piano terra, si procede alla descrizione del Locale Multifunzione (consistenza utile 19,00 mq), interamente intonacato e



tinteggiato di bianco e pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle adoperate nella pavimentazione dei balconi del piano primo. Entrando dall'accesso carrabile, si possono scorgere sulla parete a sinistra il quadro di comando della serranda metallica automatizzata e il quadro dell'impianto del videocitofono. Alla destra di questi due quadri, si apre la porta che dà accesso al vano scala per raggiungere i piani superiori. Essa è dotata di grata metallica di protezione. Sul fondo del Locale Multifunzione è collocato un disimpegno che dà accesso alla scala che conduce al piano interrato adibito a Cantina. Nel suddetto disimpegno si apre una porta metallica che dà accesso al **"Lotto1"** (vedi **dalla foto n. 65 alla foto n. 70B - All. n. 03.1**).



Il vano Cantina (consistenza utile 26,90 mq), che risulta essere cieco, è completamente intonacato e tinteggiato di bianco ed è pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle del Locale Multifunzione al piano superiore. Nell'interrato e nel Locale Multifunzione non si riscontrano problematiche legate ad umidità o condensa (vedi **foto n. 71 - All. n. 03.1**).



Di seguito si riportano le altezze utili dei diversi vani in base a quanto riscontrato in sede di sopralluogo:

- al piano interrato il vano Cantina raggiunge l'altezza massima di 2,50m circa;
- al piano terra, l'Ingresso e il Locale Multifunzione presentano un'altezza massima di circa 3,75m;
- al piano primo tutti gli ambienti presenti, ossia il Soggiorno, le Camere da letto, i Bagni, i Ripostigli e la Cucina, possiedono un'altezza massima di 2.80m circa;
- al piano lastrico i Locali Tecnici hanno un'altezza massima di 2,35m circa.



Le planimetrie (vedi **All. n. 05.1**) e la documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi **All. n. 03.1**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.





## Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio

Da un punto di vista strutturale si evince che il l'intero corpo di fabbrica dell'immobile, oggetto di pignoramento, è costituito da una struttura in muratura portante, con caratteristiche stilistiche tipiche del periodo di costruzione, all'incirca vent'anni indietro dalla data odierna. Tale immobile è stato ricavato dalla sopraelevazione del piano terra esistente e risalente ad epoca antecedente al 1967. Per quanto concerne gli orizzontamenti, si può distinguere in modo chiaro un'unica tipologia, ossia quella del solaio in latero-cemento. Le murature perimetrali e le tramezzature interne, in pietra o in tufo, sono rivestite con intonaco e tinteggiate di vario colore o rifinite con altro materiale. Le stesse si presentano in buone condizioni, ad eccezione di alcuni ambienti come la Camera da Letto, che possiede le pareti verticali ed il soffitto in scarso stato di manutenzione. Tale condizione è stata generata dalla presenza persistente di condensa, dall'assenza di manutenzione e da infiltrazioni d'acqua piovana causate all'invecchiamento dei materiali disposti a paramento della pavimentazione del lastrico solare (vedi **foto nn. 29, 30, 30, 31, 32, 33, 34, 64 – All. n. 03.1**).

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, i prospetti dell'immobile sono da considerarsi in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Il prospetto su via Alighieri, interamente rivestito da materiale lapideo di colore chiaro, presenta una tinteggiatura color terracotta nella zona dei marcapiani modanati e dei parapetti dei balconi, costituiti da muretti in cemento facciavista di due altezze differenti e da ringhiere verniciate di nero. Il prospetto interno, che si affaccia sul Cortile, risulta essere cromaticamente uguale a quello principale, anche se non è rivestito, ma semplicemente intonacato e tinteggiato (vedi **foto nn. 06, 37, 38, 47, 49 - All. n. 03.1**).



## Elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il sistema di oscuramento per le aperture finestrate è costituito da persiane metalliche in tinta scura, di recente fattura, per quanto concerne il piano primo, mentre per il piano lastrico non sono presenti oscuranti, ma solo inferriate di protezione (vedi **foto nn. 01, 37, 38, 48, 49, 58, 63 – All. n. 03.1**).

Le porte presenti al civico n. XXX e quella d'accesso all'abitazione al piano primo sono porte blindate con pannelli di rivestimento effetto legno. Le porte interne dell'immobile sono in legno con apertura a battente, ad eccezione delle porte dei bagni e del ripostiglio che sono scorrevoli. Le porte sono contraddistinte tutte dalla stessa colorazione chiara (vedi **foto nn. 06, 07, 10, 17, 19, 21B, 32, 34 – All. n. 03.1**).

Gli infissi esterni possiedono telai in PVC con effetto legno scuro e vetrocamera con annesso sistema di zanzariere (vedi **foto nn. 47, 48 – All. n. 03.1**).

Le pareti interne dell'alloggio sono perlopiù intonacate e rifinite con tinteggiatura di colore chiaro, ad eccezione delle due camere da letto singole, tinteggiate di azzurro e di rosa. I bagni, inoltre, possiedono rivestimenti in piastrelle in gres di medio formato, mentre una delle pareti della Cucina è rivestita di piastrelle di piccolo formato. Si possono trovare tre tipologie di pareti verticali: la prima tipologia è rivestita con materiale lapideo a tutt'altezza; la seconda tipologia completamente intonacata e tinteggiata, come indicato in precedenza; la terza tipologia che si riscontra è la parete piastrellata quasi a tutt'altezza, come possiamo notare negli ambienti di servizio (vedi **foto nn. 06, 16, 17, 18, 20, 22, 25, 30, 37, 44, 46, 49 – All. n. 03.1**).

Il soffitto piano è rivestito in maniera univoca, cioè intonacato e rifinito con tinteggiatura a colore con le pareti verticali dei vari vani (vedi **foto nn. 16, 18, 19, 24, 24, 26, 30, 43 – All. n. 03.1**).





Il pavimento degli ambienti interni del piano primo e del lastrico solare è costituito da piastrelle in cotto di formato 0,33m x 0,33m. I balconi, il Locale Multifunzione e la Cantina presentano lo stesso pavimento, ossia piastrelle in gres di colore chiaro, aventi dimensioni 0,32m x 0,32m. La pavimentazione dei bagni è composta dalle stesse piastrelle di colore terra di Siena e di dimensioni 0,33m x 0,33m, che costituiscono il rivestimento delle pareti verticali degli stessi ambienti. Il pavimento del vano scala principale e dei ballatoi è in granito scuro, materiale di rivestimento dei gradini del corpo scala che conduce al piano primo e al lastrico solare (vedi **foto nn. 08, 11, 18, 21-23, 37, 47, 49, 52, 53, 58, 65 – All. n. 03**).



#### **Impianti in dotazione all'alloggio pignorato**

L'unità abitativa in oggetto non risulta collegata alla rete cittadina del gas, in quanto si è potuto constatare che sul contatore vi sono apposti i sigilli che determinano il blocco dell'erogazione del comburente da parte dell'azienda erogatrice. Pertanto, ne consegue che l'impianto termico con annessa caldaia e radiatori in ghisa, è presente, ma non si è potuto verificare il suo funzionamento. Una volta accertata la presenza dell'impianto, si è reso necessario controllare se lo stesso osservasse tutte le norme vigenti: è ipotizzabile l'assenza del libretto dell'impianto di riscaldamento, anche a causa della mancata consegna allo scrivente di tale documentazione da parte della proprietà, nonostante le ripetute richieste dello stesso. In assenza dell'opportuna documentazione, quindi, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazioni Energetiche (APE) dell'immobile pignorato. Da tali riscontri si presuppone la necessità di effettuare un adeguamento alle norme vigenti, anche se vi è presente una certificazione





dell'impianto risalente al 03/12/2007 (vedi **foto nn. 59, 60, 61, 72A, 72B - All. n. 03.1**).

L'alloggio è servito dalla rete di adduzione idrica ed è dotato di impianto di scarico fognario. In aggiunta, l'impianto idrico è munito di un serbatoio per acqua di riserva con relativa pompa di sollevamento, localizzati sul Terrazzino2, afferente al **"Lotto1"**. Inoltre, si è appurata la mancanza di altri sistemi di produzione di acqua calda per uso sanitario, oltre alla caldaia presente sul lastrico solare, al momento non attivo a causa della mancanza di approvvigionamento del gas. Attualmente, l'impianto idrico-fognario risulta **in comune tra i due alloggi** (vedi **foto nn. 73, 73A - All. n. 03.1**).



Inoltre, l'impianto elettrico risulta attualmente funzionante, anche se in fase di sopralluogo è stato possibile presumere che esso sia da adeguare alle normative vigenti. Altresì, vi è presente una certificazione dell'impianto risalente al 20/10/2007 (vedi **foto nn. 07, 07A, 7B, 10, 10A, 10B - All. n. 03.1**).



In conclusione, dal sopralluogo si evince la presenza di un impianto di videosorveglianza privato non segnalato e da adeguare alle normative vigenti in materia (vedi **foto nn. 37, 62 - All. n. 03.1**).

Si presume che il "Lotto1" e il "Lotto2" risultino attualmente serviti dallo stesso impianto idrico-fognario. Per una corretta suddivisione in Lotti, pertanto, potrebbe essere necessario procedere alla richiesta di un nuovo allaccio idrico-fognario per il Lotto2.

### **Stato di conservazione alloggio pignorato**

In generale, è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali che per gli elementi di rifinitura, è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione, ad esclusione della Camera da Letto1 che necessita di opere di manutenzione in quanto vi sono presenti



macchie di condensa persistente a ridosso delle pareti verticali e del soffitto (vedi **foto dalla n.29 alla n.34 – All. n. 03.1**).

Le planimetrie (vedi **All. n. 05.1**) e la documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi **All. n. 03.1**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti che costituiscono l'unità immobiliare pignorata:

PIANO INTERRATO (S1)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Cantina	Privo di Affacci	Scarsa	26,90

PIANO TERRA (T)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Ingresso	Nord	Buona	6,35
Locale Multifun.	Nord	Sufficiente	19,00

PIANO PRIMO (1)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Soggiorno	Nord	Scarsa	23,50
Letto 1	Nord	Scadente	17,10
Letto 2	Nord	Buona	10,30
Letto 3	Nord	Buona	10,30
Disimpegno	Privo di Affacci	Buona	9,55
Ripostiglio 1	Ovest	Buona	3,30
Bagno 3	Ovest	Buona	3,30
Bagno 1	Sud	Buona	7,50
Bagno 2	Sud	Buona	3,50
Cucina	Est	Buona	26,95
Balcone 1	Nord	Scarsa	12,00
Balcone 2	Sud-Ovest	Scarsa	19,50



PIANO LASTRICO (2)			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Lastrico	Ovest	Buona	115,55
Riserva Idrica	Privo di Affacci	Buona	8,45
Locale Tecnico (adibito a volumetria di pertinenza)	Nord-Ovest	Buona	17,55

### **VERIFICA ZONA ZES**

È stata valutata l'insistenza dei beni oggetto di pignoramento nella nuova Zona Economica Speciale Sud Italia (ZES Unica), definita secondo la legge di conversione del "Decreto Sud", pubblicata in G. U. dal 1° gennaio 2024. La nuova ZES unifica le regioni del Mezzogiorno e sostituisce le zone economiche speciali già esistenti. La legge semplifica le procedure amministrative per le imprese che vogliono avviare o espandere le loro attività nel Mezzogiorno e introduce un credito d'imposta per le aziende che investono in nuovi beni strumentali nelle regioni del Sud Italia. Inoltre, si precisa che il sito fornito sul decreto di nomina risulta inaccessibile.

**Da approfondimento in materia ZES, risulta che i lotti di vendita "Lotto1" e "Lotto2" non rientrano nell'area interessata dal provvedimento emanato;**

### **METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1**

Per la corretta valutazione del bene pignorato, considerata la finalità della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto più idoneo considerare il "più probabile valore di mercato", ovvero il valore che con maggior probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'unità immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.





A tal proposito, il procedimento di stima adottato si riporta al **critério di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.



In ragione di tanto, lo scrivente CTU ha eseguito una ricerca di mercato al fine di acquisire dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi per consistenza ed ubicazione, rispetto a quello identificato come **“Lotto 1”**.



In particolare, ha esaminato la banca dati contenuta nell’**“Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024”**, prodotta dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**All. n. 16**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendite per alloggi, nonché i valori provenienti da indagini di mercato immobiliare, relativi ad immobili in vendita nella stessa zona del Comune di Casamassima (BA) (vedi **All. n. 17**).



Successivamente, con riferimento alla *Norma UNI 10750/2005*, alla *Norma UNI EN 15733:2011* ed al *D.P.R. 138/98 allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto unitario valore di mercato, superficie ottenuta sommando le distinte aree a cui sono stati applicati coefficienti correttivi, come di seguito riportati:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente (%)	Sup. Raggiugliata (mq)
S1 - Interrato	35,66	20%	7,13



P T – Residenziale	86,40	100%		86,40
P T- Cortile	31,55	10%	S ≤ 25mq	2,63
		2%	S > 25mq	
P T – Disimpegno + Disimpegno 2 (locali accessori)	20,45	35%		7,15
P T – Ripostiglio + Deposito 3 (locali accessori)	17,18	30%		5,15
P Amm – Ripostiglio 1 + Deposito 4 (locali accessori)	20,84	30%		6,25
<b>Sup. Commerciale - Totale (mq)</b>				<b>114,71</b>

Per passare dal valore medio ( $V_m$ ) al valore effettivo ( $V_e$ ), il suddetto CTU ha utilizzato dei coefficienti correttivi necessari per valutare i **fattori intrinseci**, quali *la destinazione d'uso* (residenza, ufficio, negozio, magazzino, ecc...), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, *la presenza di balconi o lastrici solari*, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione e condizioni attuali in generale*, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed al grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, al grado di isolamento termico, acustico e allo stato degli impianti, nonché i **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi, aree attrezzate o attività commerciali), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

Nel dettaglio, i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, in relazione alla media del contesto urbanistico in cui è inserito;



3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'appartamento.



Ne consegue che il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene in funzione del valore medio di partenza ( $V_m$ ), modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) ed il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard. Per chiarire quanto suddetto, se ad esempio il valore medio di un immobile ubicato in un determinato Comune, varia tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.500,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ovvero la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600 €/mq. Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.500,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$1.500,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

In ragione di tanto il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5 con la seguente formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})$$

dove C è la media dei diversi coefficienti correttivi precedentemente descritti.





### **Stima Lotto 1**

Il prezzo unitario di compravendita contenuto nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024**, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello pignorato (abitazione di tipo economico – categoria A/3), ovvero realizzato in zona abitata del territorio comunale di Casamassima (BA), oscilla tra **850,00 €/mq** e **1.050,00 €/mq (vedi All. n. 16)**.

I dati raccolti dalle Agenzie Immobiliari indicano quotazioni comprese tra un min di **774,00 €/mq** ed un max di **857,00 €/mq (vedi All. n. 17)**.

In ragione di ciò, lo scrivente CTU ritiene opportuno utilizzare per il **Lotto 1** come costo unitario il valore medio tra quelli suddetti, pari a **883,00 €/mq** ( $V_m$ ), con una fascia di oscillazione pari a **142,00 €/mq**, così come si evince dalla differenza tra il valore minimo (**812,00 €/mq**) e valore massimo (**954,00 €/mq**) dei valori medi utilizzati.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a **Sc = 114,71 mq** si ricava una prima stima di massima del **Lotto 1** pari a circa **€ 101.288,93**. Codesta va poi perfezionata in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserito, mediante l'utilizzo dei seguenti coefficienti di merito:

**Cu = +0,4** – l'Immobile pignorato è ubicato nel centro cittadino del comune di Casamassima, in una zona a carattere perlopiù residenziale, ed è raggiungibile attraverso una viabilità tipica delle zone di completamento, lineare e funzionale.

**Cv = -0,1** – il manufatto staggito è di vetusta realizzazione (oltre sessant'anni) ed è costruito in muratura portante, secondo le caratteristiche costruttive tipiche del periodo; si trova in buono stato di conservazione e manutenzione ad eccezione del piano interrato, che necessita di opere di manutenzione ordinaria. Altresì, l'abitazione è di tipo economico.





**Cf = - 0,4** – la disposizione interna del suddetto bene, compatibilmente con le superfici disponibili, è tale da renderlo nel complesso non funzionale: ad esempio, i servizi igienici sono dislocati entrambi in posizioni poco fruibili dagli altri vani; inoltre, diversi ambienti sono sprovvisti del corretto rapporto aeroilluminante, in quanto sforniti di affacci diretti.

**Cq = -0,3** – le finiture interne dell’immobile oggetto della presente procedura sono di bassa qualità, ma non mostrano particolari criticità. Alcune murature presentano problemi di esfoliazioni e umidità di risalita, come nel caso della muratura perimetrale del bagno che si affaccia nel Cortile Interno. Gli infissi risultano di vetusta fattura. Per quanto concerne gli impianti presenti all’interno dell’immobile, si presume che debbano essere adeguati alla normativa vigente, in quanto mancano le documentazioni che attestino il contrario.

**Cm = +0,1** – l’unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione e di conservazione, ad eccezione del piano interrato, che necessita di sostanziali interventi di manutenzione ordinaria, e di alcuni punti del Cortile Interno, che necessitano di opere di manutenzione ordinaria in quanto vi sono presenti macchie di umidità di risalita ed esfoliazioni della tinteggiatura.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+0,4 - 0,1 - 0,4 - 0,3 + 0,1) / 5 = - 0,06$$

**In ragione di tale coefficiente medio, il più probabile valore di mercato (Ve) del Lotto 1 risulta pari a:**

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [883,00 - 0,06 \times (954,00 - 812,00)] \times 114,71 = \underline{100.311,60 \text{ €}}$$





**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:  
**15046,74 €**
- Costi necessari per le demolizioni, rimozioni e ripristino allo stato dei luoghi necessari per regolarizzare tutte le difformità, pratiche urbanistica, catastale e statica comprensive degli oneri del professionista:  
**10.000,00 €**



**Il valore della piena proprietà del Lotto1, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a**

$$100.311,60 \text{ €} - (15046,74 \text{ €} + 10.000,00 \text{ €}) = 75.284,86 \text{ €}$$

che in c.t. diconsi **75.500,00 €**

**Diconsi Euro Settantacinquemilacinquecento/00 Euro**



Pertanto, considerando che la beneficiaria dell'usufrutto, signora XXXXXXXXXXXXXXX (nata il XXXXXXXXXXXXXXX), nell'anno corrente compie 81 anni (vedi **All.18**), si deduce che dal suddetto valore della piena proprietà è possibile estrapolare il valore dell'usufrutto che è pari a 18.875,00 Euro e il valore della nuda proprietà che è pari a 56.625,00 Euro. Tali valori riferiti al **Lotto1** sono stati calcolati e dettagliatamente indicati nell' **Allegato 21**.



Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, **la vendita immobiliare dell'unità pignorata non è soggetta ad IVA**, essendo già





trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di eventuale intervento.

### **METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 2**

Per la corretta valutazione del bene pignorato, considerata la finalità della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto più idoneo considerare il “più probabile valore di mercato”, ovvero il valore che con maggior probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'unità immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

A tal proposito, il procedimento di stima adottato si riporta al **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.

In ragione di tanto, lo scrivente CTU ha eseguito una ricerca di mercato al fine di acquisire dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi per consistenza ed ubicazione, rispetto a quello identificato come “**Lotto 2**”.

In particolare, ha esaminato la banca dati contenuta nell’**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024**” prodotto dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**All. n. 16\_1**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendite per alloggi, nonché i valori provenienti da indagini di mercato immobiliare, relativi ad immobili in vendita nella stessa zona del Comune di Casamassima (BA) (vedi **All. n. 17\_1**).





Successivamente, con riferimento alla Norma UNI 10750/2005, alla Norma UNI EN 15733:2011 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto unitario valore di mercato, superficie ottenuta sommando le distinte aree a cui sono stati applicati coefficienti correttivi, come di seguito riportati:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente (%)		Sup. Raggiugliata (mq)
S1 - Interrato	32,95	20%		6,59
P T – Locale Multifunzione	21,50	50%		10,75
P T – Ingresso (locali accessori)	8,20	30%		2,46
P 1 – Residenziale	137,66	100%		137,65
P 1 - Balconi	33,45	25%		8,35
P 2 – Locale Tecnico + (Volumetrie di pertinenza)	29,20	15%		4,40
P 2 - Lastrico Solare – area praticabile	101,50	25%	S ≤ 25mq	13,90
		10%	S > 25mq	
<b>Sup. Commerciale - Totale (mq)</b>				<b>184,10</b>

Per passare dal valore medio ( $V_m$ ) al valore effettivo ( $V_e$ ), il sottoscritto ha utilizzato dei coefficienti correttivi necessari per valutare i **fattori intrinseci**, quali la destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, ecc...), la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di balconi o lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed al grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, al grado di isolamento termico, acustico e allo stato degli impianti, nonché i **fattori estrinseci** rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi, aree attrezzate o attività commerciali), livelli di





rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

Nel dettaglio, i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu - coefficiente di ubicazione** - tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale;
2. **Cv - coefficiente di vetustà e tipologia** - tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, in relazione alla media del contesto urbanistico in cui è inserito;
3. **Cf - coefficiente di funzionalità** - tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq - coefficiente di qualità** - tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm - coefficiente di manutenzione** - tiene conto delle condizioni di conservazione dell'appartamento.

Ne consegue che il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene in funzione del valore medio di partenza ( $V_m$ ), modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) ed il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard. Per chiarire quanto suddetto, se ad esempio il valore medio di un immobile ubicato in un determinato Comune, varia tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.500,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ovvero la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600 €/mq. Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione





moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.500,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$1.500,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

In ragione di tanto il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5 con la seguente formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})$$

dove C è la media dei diversi coefficienti correttivi precedentemente descritti.



### Stima Lotto 2

Il prezzo unitario di compravendita contenuto nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2024, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello pignorato (abitazioni civili - categoria A/2), ovvero realizzato in zona abitata del territorio comunale di Casamassima (BA), oscilla tra **1.050,00 €/mq e 1.300,00 €/mq (vedi All. n. 16\_1)**.

I dati raccolti dalle Agenzie Immobiliari indicano quotazioni comprese tra un min di **1118,90 €/mq** ed un max di **1.315,80 €/mq** (vedi All. n. 17\_1).

In ragione di ciò, lo scrivente CTU ritiene opportuno utilizzare per il **Lotto 2** come costo unitario il valore medio tra quelli suddetti, pari a **1196,00 €/mq** ( $V_m$ ), con una fascia di oscillazione pari a **224,00 €/mq**, così come si evince dalla differenza tra il valore minimo (**1.084,00 €/mq**) e valore massimo (**1.308,00 €/mq**) dei valori medi utilizzati.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a **Sc = 184,10 mq** si ricava una prima stima di massima del **Lotto 2** pari a circa **€ 220.183,60**. Codesta va poi perfezionata in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserito, mediante l'utilizzo dei seguenti coefficienti di merito:





**Cu = +0,4** – Il manufatto è ubicato nel centro cittadino del comune di Casamassima, in una zona a carattere perlopiù residenziale, ed è raggiungibile attraverso una viabilità tipica delle zone di completamento, lineare e funzionale.

**Cv = +0,2** – il manufatto staggito è di recente realizzazione (circa vent'anni) ed è costruito in muratura portante, si trova nel complesso in buono stato di conservazione, ma necessita di opere di manutenzione ordinaria in alcuni ambienti dello stesso.



**Cf = -0,2** – la disposizione interna del suddetto bene, compatibilmente con le superfici disponibili, risulta nell'insieme del tutto funzionale, avendo come spazio distributivo un lungo disimpegno che dà accesso ad ogni singolo vano. Di contro, risulta scomoda la posizione della cucina, collocata al termine del suddetto disimpegno e, quindi, lontana dalla zona giorno, situata all'ingresso dell'abitazione.

**Cq = -0,1** – le finiture interne dell'immobile oggetto della presente procedura sono di buona qualità e non mostrano criticità. Alcuni ambienti presentano problemi di condensa o necessitano di tinteggiatura. Per quanto concerne gli impianti presenti all'interno dell'immobile, si presume che debbano essere adeguati alla normativa vigente, in quanto mancano le documentazioni che attestino il contrario.



**Cm = +0,15** – l'unità immobiliare è complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione della Camera da Letto1 al piano primo che risulta essere in scarso stato di manutenzione dovuto alla notevole presenza di condensa.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (Cu + Cv + Cf + Cq + Cm) / 5 = (+0,4 + 0,2 - 0,2 - 0,1 + 0,15) / 5 = + 0,09$$



**In ragione di tale coefficiente medio, il più probabile valore di mercato (Ve) del Lotto2 risulta pari a:**





$$Ve = [Vm + C \times (Vmax - Vmin)] \times Sc = [1196,00 + 0,09 \times (1.308,00 - 1.084,00)] \times 184,10 = \underline{223.895,06 \text{ €}}$$

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

**33.584,26 €**

- Costi necessari per le demolizioni, rimozioni e ripristino allo stato dei luoghi necessari per regolarizzare tutte le difformità, pratiche urbanistica e catastale comprensive degli oneri del professionista:

**9.000,00 €**



**Il valore della piena proprietà del Lotto2, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a**

$$223.895,06 \text{ €} - (33.584,26 \text{ €} + 9.000,00 \text{ €}) = 181.310,80 \text{ €}$$

che in c.t. diconsi 181.500,00 €

**Diconsi Euro Centottantunomilacinquecento/00 Euro**



Pertanto, considerando che la beneficiaria dell'usufrutto, signora XXXXXXXXXXXX (nata il XXXXXXXXXXXX), nell'anno corrente compie 81 anni (vedi **All.18**), si deduce che dal suddetto valore della piena proprietà è possibile estrapolare il valore dell'usufrutto che è pari a 45.375,00 Euro e il valore della nuda proprietà che è pari a 136.125,00 Euro. Tali valori riferiti al Lotto2 sono stati calcolati e dettagliatamente indicati nell' **Allegato 21.1.**





Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, **la vendita immobiliare dell'unità pignorata non è soggetta ad IVA**, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di un eventuale intervento.

### CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari – Sezione Territorio e della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato accesso presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Casamassima (BA), per l'estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio e Certificato Anagrafico di stato civile;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima (BA), per l'accertamento della regolarità edilizia;
- effettuato ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari – Sezione Territorio per il reperimento della busta di primo impianto;
- acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari copia conforme all'atto di successione ereditaria con la quale le esecutate sono entrate in possesso dei beni pignorati.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, di visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri utili ad effettuare la valutazione degli immobili (**Lotto1, Lotto2**), così come sopra riportato e stimato.

Si riporta, di seguito, in sintesi quanto accertato:





- gli immobili pignorati risultano due abitazioni singole, disposte all'interno di un unico corpo di fabbrica. Quest'ultimo, dal punto di vista strutturale, si presenta in muratura portante. È ubicato nel centro cittadino di Casamassima (BA) in via Dante Alighieri n. XXX-XXX-XXX e ricadente su di un'area tipizzata dal vigente PRG del suddetto comune come "ZONA di completamento B4". Trattasi di un organismo edilizio costituito da un piano terra, un piano ammezzato, un piano primo, un ampio lastrico solare ed un piano interrato: il tutto è realizzato su una superficie attualmente identificata come "ente urbano" presso il N.C.T. del Comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima (BA), in atti non risultano pratiche di abitabilità/agibilità per gli immobili staggiti. Inoltre, gli stessi sono legittimati dal Permesso di Costruire n. 59/2004 del 23/09/2004 per "Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione" e dalla successiva D.I.A. in variante n. 124/2006 del 17/11/2006 n. 124/2006 del 17/11/2006, in variante al P.D.C. per "Diversa ubicazione del vano scala, diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e realizzazione di volume tecnico al secondo piano", e rilasciati alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX;
- dallo studio e dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale, è emerso che l'intestazione dell'unità immobiliare urbana catastalmente identificata al fg. 23 - p.la 195 - sub 5, del Comune di Casamassima, risulta non corretta e disallineata rispetto alla documentazione probante lo stato delle cose. Di tale inesattezza, dovuta ad errori presenti nelle pratiche di aggiornamento depositate presso gli uffici di competenza dell'Agenzia Delle Entrate - Sezione Territorio, si è reso edotto, mediante istanza depositata presso il Tribunale di Bari - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il G.E., Dott.ssa Chiara Cutolo, che in data 04/02/2025, in fase di elaborazione della perizia, si è espresso in merito all'avvio di un tale rettifica (vedi **All. n. 20**);





• sulla scorta della documentazione presente in atti, di quella acquisita e analizzata, e dalle risultanze emerse in sede di sopralluogo, lo scrivente CTU ha determinato i seguenti **due LOTTI** di vendita:

- **LOTTO1**: è identificato catastalmente nel comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub. 4;
- **LOTTO2**: è identificato catastalmente nel comune di Casamassima (BA) al fg. 23 p.lla 195 sub. 5;

• da verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - della Provincia di Bari – Sezione Territorio, a seguito del reperimento delle buste, è stata riscontrata la presenza delle planimetrie di primo impianto dalla quale si evince consistenza e datazione dei beni oggetto di pignoramento (“Mod.5 – scheda 13 – Accertamento e Classamento” del 17/02/1965” (ved. **All. n. 14**);

• le esegutate sono venute in possesso delle suddette unità immobiliari in forza dell’atto di divisione del 26/04/2004, rep. 134/15 e trascritto ai nn 58044/37443, a seguito di successioni per causa di morte relative ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;

• in sede di sopralluogo sono state riscontrate per ciascuna unità immobiliare difformità urbanistiche-edilizie-strutturali e catastali, adeguatamente descritte nei capitoli precedenti e sanabili secondo quanto indicato negli stessi;

• i costi complessivi, necessari per regolarizzare gli abusi descritti ai punti precedenti, sono comprensivi di costi per demolizioni, ripristini dello stato dei luoghi e costi sicurezza, pagamento di sanzione amministrativa e contributo di costruzione per sanatoria, diritti di segreteria per P.d.C., costi per pratica Docfa di aggiornamento catastale, onorario destinato al tecnico incaricato (geom., arch. o ing.) per la redazione sia della pratica edilizia che catastale, onorario destinato al tecnico strutturista incaricato (ing. o arch.) per la redazione della pratiche statiche, prove tecniche sui materiali da costruzione effettuati da azienda specializzata. I suddetti





costi sono rappresentati nel prospetto seguente a secondo del Lotto in cui si ricade:

Lotti di vendita	Costi di regolarizzazione
Lotto 1	€ 10000,00
Lotto 2	€ 9000,00

- il valore di vendita della **piena proprietà** stimato per il **Lotto1**, al netto degli adeguamenti, è pari a **75.500,00€** (Settantacinquemilacinquecento/00 euro);
- il valore della **nuda proprietà** stimato per il **Lotto1** di vendita, al netto degli adeguamenti, è pari a **56.625,00€** (Cinquantaseimilaseicentoventicinque/00 euro);
- il valore dell'**usufrutto** stimato per il **Lotto1** di vendita, al netto degli adeguamenti, è pari a **18.875,00 €** (Dicioottomilaottocentosestantacinque/00 euro);
- il valore di vendita della **piena proprietà** stimato per il **Lotto2**, al netto degli adeguamenti, è pari a **181.500,00€** (Centoottantunomilacinquecento/00 euro);
- il valore della **nuda proprietà** stimato per il **Lotto2** di vendita, al netto degli adeguamenti, è pari a **136.125,00€** (Centotrentaseimilacentoveventicinque /00 euro);
- il valore dell'**usufrutto** stimato per il **Lotto2** di vendita, al netto degli adeguamenti, è pari a **45.375,00€** (Quarantacinquemilatrecentosestantacinque /00 euro);
- il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazioni Energetiche (APE) del **Lotto1** e del **Lotto2** in quanto non sono state consegnate allo stesso le opportune documentazioni, più volte richieste (libretti impianto);





- in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, **la vendita immobiliare dell'unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA**, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di eventuale intervento.

In conclusione, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, consegna la presente relazione che consta di n. 81 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.



Con Osservanza



Il C.T.U.

Dott. Ing. Cosimo Marasciulo

