

Tribunale di Bari
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Laura Fazio

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Procedura : n° 883/2017 R.G.Es. riunita con la n° 454/2018 R.G.Es
Creditore procedente : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Avv. : **OMISSIS**
Creditore procedente : UNICREDIT S.P.A.
Avv. : **OMISSIS**
Debitore 1 : **OMISSIS**
Debitore 2 : **OMISSIS**
Debitore 3 : **OMISSIS**
Avv. Costituito : **OMISSIS**
E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Fazio del 19/03/2018, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura RGE 883/2017. In data 30/03/2018 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito. Con lo stesso provvedimento veniva nominato quale Custode nella medesima Procedura l'Avv. **OMISSIS**. In data 14/12/2018 veniva emesso decreto di riunione del procedimento RGE 454/2018 al RGE 883/2017.

La G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

1/36

proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo

preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche

oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli

ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI

All. A (Verbali sopralluoghi, Convocazioni e Documentazione Anagrafica);

All. B (Visure Storiche e Planimetria Catastali);

All. C (Visure Ipotecarie);

All. D (Planimetrie immobili);

All. E (Documenti U.T.C.);

All. F (Rilievo Fotografico);

All. G (Atti Notarili);

All. H (Tabelle Superfici Immobili)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, preliminarmente, ha eseguito lo studio approfondito dei documenti scaricati dal fascicolo digitale, ha acquisito visure catastali, documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso l'Anagrafe e Ufficio di Stato Civile del Comune di Palo del Colle. Contestualmente l'Avv. **OMISSIS**, in qualità di Custode, procedeva ad informare le parti delle rispettive nomine e dei compiti nonché dei doveri degli esecutati, procedeva ad indire il primo accesso all'immobile di via A. Volta n.34, che si è svolto in data 19 aprile 2018 quando la scrivente ha eseguito attento rilievo metrico e fotografico oltre che ispezione degli impianti e delle caratteristiche e dotazioni dell' immobile oggetto di pignoramento. In data 14 maggio 2018 si è svolto l'accesso al secondo immobile pignorato sito in via T. Tasso 21 (i documenti riportano il civico il 27) rilevando che l'immobile si presentava in pessime condizioni igieniche per la presenza di guano e di carcasse di volatili rappresentando un pericolo per chi vi accedeva ma anche per i passanti lungo la sottostante strada poichè c'era rischio di caduta di calcinacci ed elementi metallici (parti di ringhiere) dagli aggetti dei balconi. Di ciò la scrivente informò l'Ill.ma Dott.ssa Fazio che dispose di far eseguire pulizia e messa in sicurezza. (L'attività svolta è documentata nel fascicolo digitale d'ufficio e nei verbali forniti in All.A) In data 27 marzo, una volta conclusasi la messa in sicurezza dello stabile, la scrivente si è recata, accompagnata dalla Custode **OMISSIS** sui luoghi per eseguire rilievo metrico dello stabile. In data 16 aprile è stato necessario un ulteriore accesso di verifica delle planimetrie redatte sulla base del rilievo metrico precedentemente eseguito.

In data 20/12/2018 la G.E. disponeva la riunione della procedura RGE 883/2017 con la RGE 454/2018.

La scrivente per acquisire la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico si è recata n. 3 volte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palo (All.E); Si è inoltre recata ripetutamente presso l'Agenzia del Territorio di Bari, presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Bari, presso l'Archivio Notarile di Bari, presso l'Anagrafe del Comune di Palo, presso lo studio del notaio dott. Mazza a Valenzano.



RELAZIONE ESTIMATIVA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il compendio da valutare è rappresentato dalle unità negoziali individuate dai seguenti atti:

1) **Atto di pignoramento** emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari in data 22/09/2017 con repertorio N. 112672/2017 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 29/11/2017 con nn. 34575/49198 contro **OMISSIS** e **OMISSIS** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena CF: 00884060526 per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale 1 e per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 2.

2) **Atto di pignoramento** emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari in data 12/06/2018 con repertorio N. 6652/2018 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 29/06/2018 con nn. 29609/21419 contro **OMISSIS** e **OMISSIS** a favore di UNICREDIT SpA con sede in Milano CF: 00348100101 per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale 2.



Le unità negoziali sono così individuate:

1) **Abitazione di tipo economico sito in Palo del Colle (Ba) via Alessandro Volta n.34 piano 1 identificato in catasto fabbricati al foglio 10, particella 349, subalterno 3, natura. A/3, vani 5,5.**

2) **Abitazione di tipo popolare sito in Palo del Colle (Ba) via Torquato Tasso n.27 piano 1-2 identificato in catasto fabbricati al foglio 21, particella 1368, subalterno 4, natura A/4, vani 7.**



LOTTO 1

ABITAZIONE Via A. Volta n. 26 (34) Palo del Colle (BA)



10/36



Descrizione dell'immobile, confini, dati catastali:

Trattasi di un appartamento con destinazione abitazione sito al primo piano di un edificio di due piani fuori terra facente parte di un isolato urbano costituito da edifici costruiti in aderenza gli uni agli altri con caratteristiche costruttive simili nelle immediate vicinanze del centro storico. L'edificio oggetto di stima ha struttura portante in calcestruzzo armato a telaio indipendente e solai in latero cemento.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CASA D'ABITAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento a sinistra per chi sale le scale a primo piano su piano terra, realizzato negli anni sessanta del '900. Lo stabile è costituito da un appartamento a piano terra con ingresso autonomo, da un locale con destinazione catastale C/2 (deposito) e da due appartamenti a primo piano con accesso dal civico 34 (i documenti catastali riportano 26) e vano scala in comune. (All.F A: foto 1-2-3) Il vano scala termina a secondo piano con due accessi indipendenti alle due porzioni di lastrico solare sovrastanti i due appartamenti.

E' costituito da un ingresso illuminato ed aerato attraverso una finestra prospiciente via A. Volta. Detto ingresso è solo parzialmente separato per mezzo di un muretto basso, sormontato da un arco in cartongesso, da un vano soggiorno illuminato ed aerato attraverso una porta finestra che apre su un balconcino prospiciente via A. Volta (All.F A: foto 4-5-6). Attraverso l'ambiente soggiorno, dotato di caminetto, si accede al vano pranzo aerato ed illuminato da due porte-finestra che immettono su un lungo balcone angolare prospiciente via Volta e via della Repubblica. (All.F A: foto 7-8) Dal vano ingresso si accede anche ad un corridoio di distribuzione a tutti i vani dell'appartamento.(All.F A: foto 10,15) In fondo al corridoio, che immette anche direttamente al predetto vano pranzo, vi è la camera da letto che prende aria e luce attraverso una porta-finestra che apre sul balcone angolare precedentemente descritto.(All.F A: foto 9) Inoltre il corridoio immette in un ambiente adibito attualmente a camera da letto dotato di una finestra che prende aria e luce da un'altro ambiente confinato adibito a studiolo.(All.F A: foto 11-12-13) Lateralmente a tale ambiente vi è il bagno molto ampio e dotato di vasca idromassaggio e termoarredo (All.FA: foto 16-17) ma scarsamente illuminato ed aerato da una finestra a vasistas che apre sul vano studiolo.(All.F A: foto 14). Quello che ora è adibito a studiolo era un pozzo luce attraverso il quale prendeva luce anche un ambiente dell'appartamento sottostante come sta a testimoniare un pannello in vetro-cemento presente a pavimento.(All.F A: foto 18)

Attualmente detto pozzo-luce è stato chiuso ed è stata montata una scala a chiocciola in legno che permette di raggiungere il sovrastante volume realizzato sul lastrico solare adibito a zona giorno costituito da soggiorno-pranzo, ambiente cucina e vano bagno. (All.F A+ : foto 1-15) I volumi edificati sul lastrico solare non compaiono in nessun documento nè tecnico, nè fiscale, nè notarile e, per quanto si è potuto verificare, la proprietà dell'appartamento non si estende espressamente come proprietà esclusiva al lastrico solare. Infatti da una verifica fatta su tutti gli atti notarili con cui l'immobile è stato

compravenduto non si trasferisce la proprietà del terrazzo sovrastante con l'appartamento. A riprova che sin dall'origine il lastrico solare era indipendente dall'appartamento vi è il fatto che il lastrico solare ha ingresso autonomo dal vano scala.

Sulla copertura del volume che si configura come sopraelevazione, è stato ulteriormente realizzato un gabbiotto in lamiera ad uso vano tecnico nel quale sono stati alloggiati la caldaia a gas dell'impianto termico e l'impianto autoclave con riserva dell'impianto idrico. (All.F A: foto 21-22)

L'altezza netta interna è di m 3,00. La pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata con piastrelle in gres formato 30x30 effetto marmorizzato, le pareti interne di tutta l'abitazione sono intonacate a civile e finite a stucco di colori pastello, le porte interne sono in legno laccate bianche, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con profilo a taglio termico e vetri con incisioni a formare un disegno a riquadri, l'oscuramento è realizzato con persiane in alluminio preverniciato rosso (All.FA: foto 20). Nel suo complesso l'appartamento appare in ottime condizioni di manutenzione, ben rifinito e gli impianti sono stati oggetto di manutenzione/adeguamento rispetto agli impianti originali ma non si può attestare la rispondenza degli stessi alle attuali norme non essendo stata fornita alcuna documentazione.

L'impianto di riscaldamento autonomo è dotato di caldaia alloggiata nel gabbiotto su descritto, alimentata da gas metano addotto da rete urbana. I radiatori sono in ghisa smaltata.

Gli impianti idrico e fognante sono regolarmente collegati alle rispettive reti urbane. Lo stato di vetustà e manutenzione degli stessi non è verificabile.

Il prospetto alla strada è rifinito con piastrelline a macro mosaico, l'attacco a terra è rifinito con lastre in pietra lucida come lo stipite del portoncino d'ingresso. Gli sbalzi dei balconi presentano quadri di degrado da infiltrazione dalla pavimentazione con ammaloramento sia dei succieli che dei frontali.

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE (All.B) relativa al subalterno 3 e depositata nel 1979, è difforme dallo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente e graficizzato nelle planimetrie fornite in Allegato D; Infatti nella planimetria catastale è presente il pozzo-luce denominato "chiostrina", la stanza adibita ora a camera da letto singola risulta essere la cucina dell'appartamento e prende correttamente aria e luce dalla chiostrina come pure il vano bagno cosa che non è nella realtà attuale dell'immobile. A meno della destinazione degli ambienti ed a meno della lunghezza dei balconi, la planimetria catastale è conforme alla planimetria di progetto autorizzata con "Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili" dell' 8 luglio 1965 e successiva Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 1° luglio 1968 con l'espressa descrizione dei vani effettivamente realizzati con cui l'immobile veniva dichiarato conforme al progetto approvato sebbene lo stesso prevedesse la realizzazione del piano secondo con planimetria identica a quella del primo piano. (Vedi documentazione prodotta dall'U.T.C. fornita in Allegato E). Inoltre per quanto risulta dal progetto depositato presso l'UTC il pozzo luce era previsto anche a piano terra quindi il solaio ora presente tra 1° e 2° piano nella "chiostrina", in base al progetto, non doveva essere realizzato. Attualmente su detto solaio è presente un pannello in vetro cemento che avrebbe dovuto dare luce al corrispondente ambiente a piano terra. Non è possibile datare tale modifica in quanto non è riportata in nessun documento.

Successivamente sul lastrico solare è stato edificato **abusivamente**, in quanto per tale intervento non è presente presso l'UTC alcuna pratica edilizia, il volume così come descritto.

(Si evidenzia che le planimetrie redatte a seguito di rilievo metrico eseguito dalla scrivente hanno scopo essenzialmente descrittivo dello stato dei luoghi infatti le misure sono state prese con difficoltà a causa della presenza di arredi e suppellettili)

L'appartamento confina a nord con vano scala condominiale e altro appartamento stesso stabile individuato con sub 4 di proprietà **OMISSIS**, (All. B) ad ovest la edificio edificato

su particella n. 516 con accesso da via Tiziano n. 21, a sud con via della Repubblica, ad est con Via A. Volta.

Urbanisticamente ricade in **zona B1** : "**Zona di completamento su tessuti formalizzati per aggregazione spontanea**" dove valgono le **Norme Tecniche, art.61**, del PUG il cui stralcio è fornito in **allegato E**.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di mq 124 considerando esclusivamente la parte legittima che corrisponde all'unità descritta nell'atto di pignoramento ed in tutti gli atti di compravendita. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata. La tabella redatta dalla scrivente riporta una superficie leggermente inferiore rispetto a quella denunciata all'UTE in quanto, come già evidenziato, la scrivente ha decurtato il valore delle superfici degli ambienti attualmente non aerati ed illuminati direttamente come invece risultano sulla planimetria catastale (La tabella che segue è anche fornita in All. H)

TABELLA SUPERFICI Immobile A
Via Alessandro Volta n. 26 Palo del Colle (BA) D.P.R. 138/98

Ambienti appartamento 1° Piano	Superfici nette mq	Coeff correttivo	Superfici ponderate mq	Altezza interna media m	Esposizione
Vano ingresso-soggiorno	26,23	100%	26,23	3,00	Est
Pranzo	26,66	100%	26,66	3,00	Est-Sud
Disimpegno	8,69	100%	8,69	3,00	interno
Vano 1	18,00	100%	18,00		Sud
Vano 2	10,92	75% *	8,19	3,00	interno
Bagno	8,20	75% *	6,15	3,00	interno
Vano 3 (ex pozzo luce)	10,53	75% *	7,90	3,00	interno
* Si è applicata una decurtazione del valore di superficie sui vani ad illuminazione ed areazione indiretta incompatibile con l'uso a cui sono destinati.					
Totale Sup. interna netta	109,23		101,82		
Totale Sup. interna lorda	111,30		103,89		
Balconi 1° piano	21,00	30,00%	6,30		
Totale Sup. pertinenze di ornamento	21,00		6,30 mq		
Superficie utile (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978)			108,12 mq		
Totale superficie commerciale (OMI)			124,00 mq		

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" 2018 (Agenzia delle Entrate)

Scheda Sintetica Catastale Immobile

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, risulta allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....via Alessandro Volta n. 26 (34)
- Piano.....1°
- Comune.....Palo del Colle
- Sezione Urbana.....----
- Foglio.....10
- Particella.....349
- Subalterno..... 3
- Categoria Catastale.....A/3
- Classe3
- Consistenza..... 5,5 vani
- Superficie catastale129 mq escluse aree scoperte 121 mq
- Rendita Catastale..... Euro 397,67
- Intestazione:
 - > **OMISSIS** proprietario per 1/1;
 - > **OMISSIS** con diritto d'abitazione per 1/1 bene personale (atto del 9/06/2017);

STORIA VENTENNALE: PROVENIENZE E FORMALITA'

All'atto della trascrizione del pignoramento in data 29/06/2018 con nn. 29609/21419 l'immobile risultava di **OMISSIS** per diritto di proprietà per la quota dell'intero e **OMISSIS** per diritto d'abitazione per la quota dell'intero "bene personale".

Inoltre, in merito alla provenienza e proprietà dell'immobile, per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata al fascicolo di parte procedente (Certificato Notarile a firma Dott.ssa Letizia Russo, notaio in Palermo, datato 23/01/2018), e dai documenti acquisiti e/o visionati dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Bari, presso la

Conservatoria dei RRII di Bari e presso gli studi notarili Mazza e Armenio, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 25/07/1998, nn. 17072/24072: Atto di compravendita del 23/07/1998 per Notaio Maria Chiara Tatarano repertorio 1872 a favore di **OMISSIS** per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e **OMISSIS** per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**.
- 2) Iscrizione dell' 25/07/1998 nn. 4689/24073: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto 23/07/1998 per Notaio Maria Chiara Tatarano Rep. 187

Documenti successivi correlati: 1) Comunicazione n. 3738 del 28/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2013; 2) **Cancellazione totale** eseguita in data 03/09/2013.

- 3) Trascrizione del 23/11/1998, nn. 25469/36931: Atto di compravendita del 20/11/1998 per Notaio Mazza Francesco di Valenzano repertorio 12289 a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**.
- 4) Iscrizione dell' 23/11/1998 nn. 7276/36932: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 20/11/1998 per Notaio Mazza Francesco di Valenzano repertorio 12289

Documenti successivi correlati: 1) Comunicazione n. 671 del 31/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2007; 2) **Cancellazione totale** eseguita in data 31/08/2007.

- 5) Iscrizione dell'9/12/1999 nn. 10389/44628: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Presidente Tribunale di Bologna Rep. 3404/1999.

Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n. 1405 del 15/03/2004 (**Cancellazione Totale**)

- 6) Iscrizione dell' 29/01/2001 nn. 517/2988: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di

finanziamento con atto del 26/01/2001 per Notaio Mazza Francesco di Valenzano repertorio 18327

Documenti successivi correlati: 1) Comunicazione n. 677 del 31/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2007; 2) **Cancellazione totale** eseguita in data 31/08/2007.

7) **Trascrizione** del 14/06/2007, nn. 22601/35036: Atto di compravendita dell' 08/06/2007 per Notaio Berardi Roberto in Ruvo di Puglia repertorio 27686 a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**.

8) **Iscrizione** dell' 14/06/2007, nn. 7689/35037: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto dell' 08/06/2007 per Notaio Berardi Roberto in Ruvo di Puglia repertorio 27687.

9) **Trascrizione** del 12/06/2017, nn. 16975/24022: Atto di donazione (accettata) del 09/06/2017 per Notaio Armenio Alessandro in Locorotondo repertorio 13571 a favore di **OMISSIS** abitazione 1/1 "*bene personale*" contro **OMISSIS**

10) **Trascrizione** del 29/11/2017 con nn. 34575/49198 dell'atto di pignoramento immobiliare emesso da UNEP-Corte di Appello Bari in data 14/11/2017 con repertorio N. 12672/2017 contro **OMISSIS** proprietario per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 e **OMISSIS** proprietaria per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 2 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena CF: 00884060526 per il diritto di piena proprietà dell'**unità negoziale 1** e di 1/2 dell'**unità negoziale 2**

Le su menzionate unità negoziali corrispondono con la stessa numerazione ai lotti oggetto della presente relazione.

La scrivente inoltre ha visionato presso il RR II, presso lo studio del Notaio Mazza tutti gli atti su riportati ed ha acquisito l'atto del Notaio Berardi per verificare il titolare del diritto di proprietà o eventuali altri diritti, pesi o servitù sul lastrico solare

sul quale è stato edificato il volume aggiuntivo descritto senza trovare alcuna notizia in merito. In tutti gli atti di compravendita citati l'immobile viene descritto come "appartamento sito a Palo del Colle con accesso dal civico 34 di via Alessandro Volta, posto al primo piano con ingresso dalla porta a sinistra per chi, salite le scale, giunge sul pianerottolo, composto da tre vani ed accessori, confinante con detta via, con via della Repubblica e con proprietà ----- o suoi aventi causa, salvo altri e/o diversi confini; Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con la proporzionale quota di parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte come per legge e come di proprietà della parte [donante]. Nell'atto di donazione viene altresì dichiarato che " non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi"

Quindi, per quanto riportato negli atti di compravendita e donazione, gli stessi hanno riguardato solo l'appartamento, escluso il lastrico solare, per cui la realizzazione del volume potrebbe farsi ricadere nella fattispecie prevista nell'art. 1127 del C.C. che però pone tre condizioni inderogabili per l'edificazione del lastrico solare da parte del proprietario dell'ultimo piano:

- 1) *La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.* Non risulta depositato progetto statico con verifica antisismica del fabbricato.
- 2) *I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio, ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.* Attualmente sul solaio di quella che era la "chiostrina" è presente un pannello in vetro cemento attraverso il quale prendeva luce un vano dell'appartamento posto a piano terra quindi la sopraelevazione ha limitato la luminosità di detto vano. Ma, ancor prima, l'aver chiuso la chiostrina e realizzato i

solai tra 1° e 2° piano ed il solaio a quota lastrico solare ha reso inabitabili dal punto di vista igienico due ambienti sia a piano terra che a primo piano. Se è vero che non ci sono elementi che provino che dette modifiche siano state concordate tra i proprietari non si può ignorare che lo stabile, prima del passaggio di proprietà avvenuto in forza di atto di compravendita del 23/07/1998 per Notaio Maria Chiara Tatarano repertorio 1872 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, era tutto di proprietà dei coniugi **OMISSIS**; E' quindi possibile che l'immobile pignorato sia stato trasferito già così come rilevato senza che tale stato dei luoghi sia stato riportato in atti perchè non legittimato dal punto di vista tecnico amministrativo. Le ricerche eseguite dalla scrivente, sebbene attente ed approfondite, non hanno portato alla luce alcun elemento in grado di precisare tale controversia.

- 3) ***Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.*** Non ci sono elementi che inducano a ritenere tale condizione soddisfatta.

Indipendentemente dalla titolarità del diritto ad edificare sul lastrico solare come dettagliatamente analizzata, le opere realizzate ricadono in quanto previsto negli articoli Art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) o Art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) DPR n.380/2001 aggiornato. L'impossibilità di datare la realizzazione dell'abuso o degli abusi, se realizzati in tempi successivi, rende complessa la valutazione della sanabilità e dei relativi costi, anche in considerazione della necessaria verifica statica, di quanto realizzato in ottemperanza alla normativa antisismica.

Stanti tutte le valutazioni fatte la scrivente ritiene corretto redarre due stime:

- STIMA 1 del solo appartamento nella consistenza presente in atti non considerando i volumi realizzati sul lastrico solare anche in considerazione del fatto che il secondo piano ha accesso autonomo dal vano scala condominiale e le due unità immobiliari, ora collegate da scala interna in legno, sono separabili;

- STIMA 2 dell'unità abitativa così come rilevata nello stato di fatto in cui si trova attualmente sebbene priva di legittimità tecnico-amministrativa. A tal fine allega di seguito la tabella delle superfici dell'immobile "A COMPLETO" nello stato di fatto in cui si trova.

STIMA 1 LOTTO 1

del solo appartamento a 1° piano

TABELLA SUPERFICI Immobile A

Via Alessandro Volta n. 26 Palo del Colle (BA) D.P.R. 138/98

Ambienti appartamento	Superfici nette mq	Coeff correttivo	Superfici ponderate mq	Altezza interna media m	Esposizione
1° Piano					
Vano ingresso-soggiorno	26,23	100%	26,23	3,00	Est
Pranzo	26,66	100%	26,66	3,00	Est-Sud
Disimpegno	8,69	100%	8,69	3,00	interno
Vano 1	18,00	100%	18,00		Sud
Vano 2	10,92	75% *	8,19	3,00	interno
Bagno	8,20	75% *	6,15	3,00	interno
Vano 3 (ex pozzo luce)	10,53	75% *	7,90	3,00	interno
Totale Sup. interna netta	109,23		101,82		
Totale Sup. interna lorda	111,30		103,89		
Balconi 1° piano	21,00	30,00%	6,30		
Totale Sup. pertinenze di ornamento	21,00		6,30 mq		
Superficie utile (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978)			108,12 mq		
Totale superficie commerciale (ONMI)			124,00 mq		

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" 2018 (Agenzia delle Entrate)

Procedimento di stima:

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 2° semestre 2018, comune di Palo del Colle, Fascia/zona: Periferica, microzona catastale 2, codice zona D1, tipologia prevalente Abitazioni civili, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale, compreso tra 900,00 €/m² e 1250,00 €/m², considerando la superficie lorda. Dati dai quali si è ricavato il Valore Normale Unitario con la seguente formula: Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max – val OMI min) x K che per l'appartamento in questione porta ad un valore di 1033,00 €/mq.
- Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto inoltre conto anche dell'andamento quantitativo delle compravendite (Ricerca effettuata sui siti e presso agenzie immobiliari), dell'offerta di appartamenti simili in zona D1 attualmente presenti sul mercato immobiliare e dell'andamento decrescente del prezzo degli stessi.

In conclusione confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile, la qualità e lo stato di conservazione dell'edificio, la posizione periferica ma nelle immediate vicinanze del centro storico, le dotazioni impiantistiche, tenendo conto che non è stata fornita Attestazione di Prestazione Energetica (APE) nè le altre certificazioni sugli impianti tecnologici, che è dotato di abitabilità ma ha subito modifiche sostanziali rispetto a quanto certificato nella stessa, che necessita in tempi brevi di intervento di manutenzione straordinaria degli aggetti dei balconi, che si sviluppa al primo piano in edificio privo di ascensore, si ritiene che l'immobile oggetto della presente stima si attesti verso i valori medio-bassi rispetto a quelli di mercato. La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 1000,00 €/mq che, moltiplicato per la superficie di mq 124,00 porta ad un valore complessivo di € 124.000,00 per l'appartamento descritto e riportato nell'atto di pignoramento (con esclusione del 2° piano).

Sono però necessarie le seguenti precisazioni:

Al valore del solo appartamento a primo piano così calcolato, si deve sottrarre la somma di € 8.000,00 derivante da una stima di massima delle opere necessarie per la modifica degli impianti idrici, scarichi e gas per la realizzazione della cucina e l'installazione del generatore di calore dell'impianto di riscaldamento e la chiusura del varco di collegamento con il 2° piano. Infatti attualmente la cucina e la centrale termica a gas sono allocati nel volume realizzato sul lastrico solare e servono l'appartamento intero nello stato di fatto in cui si trova attualmente. I costi dell'iter per la sanatoria delle difformità rilevate non sono computabili preventivamente. Considerata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, **il prezzo da porre a base d'asta dell'immobile così come legittimato ed identificato negli atti allegati alla presente relazione nello stato descritto nell'atto di pignoramento con le decurtazioni quantificabili è di € 98.600,00.**

(dico Euro novantottomilaseicento//00)

STIMA 2 LOTTO 1

dell'appartamento nello stato di fatto attuale

TABELLA SUPERFICI Immobile A
Via Alessandro Volta n. 26 Palo del Colle (BA) D.P.R. 138/98

Ambienti appartamento	Superfici nette mq	Coeff correttivo	Superfici ponderate mq	Altezza interna media m	Esposizione
1° Piano					
Vano ingresso-soggiorno	26,23	100%	26,23	3,00	Est
Pranzo	26,66	100%	26,66	3,00	Est-Sud
Disimpegno	8,69	100%	8,69	3,00	interno
Vano 1	18,00	100%	18,00		Sud
Vano 2	10,92	75% *	8,19	3,00	interno
Bagno	8,20	75% *	6,15	3,00	interno
Vano 3 (ex pozzo luce)	10,53	75% *	7,90	3,00	interno
2° Piano					
Cucina	6,50	100%	6,50	2,50	Est
Vano soggiorno-pranzo	36,90	100%	36,90	2,50	Est
Bagno	8,20	100%	8,20	2,5	Interno illuminato dall'alto
* Si è applicata una decurtazione del valore di superficie sui vani ad illuminazione ed areazione indiretta incompatibile con l'uso a cui sono destinati.					
Totale Sup. interna netta	160,83		153,42		
Totale Sup. interna lorda	162,43		155,02		
Balconi 1° piano	21,00	30%	6,30		
Balconi 2° piano	21,00	30%	6,30		
Terrazzo	51,00	30%(25)+10%(26)	10,10		
Totale Sup. pertinenze di ornamento	93,00		22,70		
Superficie utile (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978)			162,00 mq		
Totale superficie commerciale (OMI)			214,00 mq		

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" 2018 (Agenzia delle Entrate)

Stante lo stato di illegittimità tecnico urbanistica dell'immobile così come rilevato, si è giunti al valore attribuito con una mediazione tra il valore di mercato così come definito per l'appartamento a 1° piano, esteso alla superficie del 2° piano con le dovute correzioni, e il valore di rendita diretta.

Si ritiene congruo un abbattimento forfettario del 50% del valore di mercato così come considerato per il primo piano per tenere conto delle condizioni di illegittimità; Ciò porta ad un valore pari a € (124.000,00 + 50% 90.000,00) = € 169.000,00 che, considerata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15% , risulta pari ad € 143.650,00

I valori di Locazione per abitazioni civile in stato conservativo normale per superficie lorda compresi tra 3,2 €/m² e 4,2 €/m² al mese per l'appartamento con rendimento annuo lordo pari a 5,1% nel 2018 su Bari (R.A.L. di un immobile in locazione è il rapporto tra i canoni di locazione annui, cioè la somma delle 12 mensilità, e il capitale investito per

l'acquisto dell'immobile). Viste le reali caratteristiche dell'appartamento che si sviluppa su due livelli, la presenza dell'ampio terrazzo attrezzato, l'ampio vano soggiorno a 2° piano affacciante su detto terrazzo dotato di accesso indipendente, si ritiene di attribuire un valore di locazione più alto inserendo nella formula non il valore medio pari a 3,7 ma un valore di 3,9.

Il calcolo del valore in base al rendimento considerando una percentuale del 30% di spese porta ad un valore di € $(214,00 \times 3,9 \times 12) \times 0,70 : 5,1 \times 100 = 137.464,00$.

In conclusione, confrontando i due valori rivenienti dai due procedimenti di stima, si ritiene che all'immobile completo così come rilevato si possa attribuire un prezzo di vendita pari a € 140.000,00 (dico € centoquarantamila//00) con tutte le precisazioni e limiti di legittimità e imponderatezza dei costi, salvo buon fine, delle pratiche di legittimazione a farsi.

La procedura chiede che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti ma in questo caso il procedimento di stima applicato comprende nel valore individuato anche detta decurtazione.

L'immobile è destinato a civile abitazione e, come accertato con Certificato di Residenza acquisito dalla scrivente presso l'Anagrafe del Comune di Palo del Colle (All. A), è residenza e domicilio della titolare del diritto di abitazione come riveniente dall'atto di donazione (accettata) del 09/06/2017 per Notaio Armenio Alessandro in Locorotondo repertorio 13571 a favore di **OMISSIS**. Non risultano, per quanto si è potuto accertare, formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, (fatto salvo quanto chiarito in merito al diritto di sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c. in caso di trasferimento di proprietà dell'intero appartamento nello stato di fatto in cui si trova attualmente) gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e l'immobile non ha

vincoli storico-artistici. In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli aventi le caratteristiche contemplate nel citato articolo.





LOTTO 2

ABITAZIONE Via Torquato Tasso n. 21 (27) Palo del Colle (BA)



Descrizione dell'immobile, confini, dati catastali:

Trattasi di un appartamento con destinazione civile abitazione che si sviluppa su due piani più piano attico, all'interno di un edificio storico con struttura in muratura portante facente parte di un isolato urbano nel centro storico costituito da edifici costruiti in aderenza gli uni agli altri con caratteristiche costruttive simili. L'edificio, nel suo complesso, è composto da un locale a piano terra con accesso diretto dalla via T. Tasso 23-25 individuato catastalmente con il sub. 1 della p.lla 1368 di proprietà di **OMISSIS** e **OMISSIS**, da un appartamento a piano rialzato individuato catastalmente con il sub. 3 della p.lla 1366 di proprietà **OMISSIS** e **OMISSIS** e da due appartamenti a primo piano di cui quello sovrastante il locale corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento, l'altro, sovrastante l'appartamento a piano rialzato, è individuato catastalmente con il sub. 4 della p.lla 1366

di proprietà *OMISSIS* e *OMISSIS*.

A dette unità abitative si accede attraverso un portoncino con civico n. 21 (non 27 come risulta su alcuni documenti) che immette ad un vano scala costituito da una ripida rampa rettilinea interrotta da un piccolo pianerottolo all'altezza dell'accesso dell'appartamento a piano rialzato.(All.F B foto nn 2-3-4)

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

Urbanisticamente ricade in **zona A2 "Centro Storico Ambientale"** omogenea corrispondente alla prima cinta esterna del nucleo storico dell'abitato di Palo del Colle dove valgono le Norme Tecniche, art.58, del PUG il cui stralcio è fornito in allegato E.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di mq 203,00. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata. (La tabella che segue è anche fornita in All. H)

L'appartamento oggetto di pignoramento attualmente è non abitabile poichè è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria non completato. All'atto del primo accesso si è rilevato che la mancanza degli infissi e di qualsivoglia protezione alle finestre ha comportato l'invasione dell'immobile da parte di colonie di uccelli e altri animali che, in uno con la condizione di cantiere abbandonato, lo hanno reso impraticabile per motivi igienici ed insicuro per il rischio di cadute dall'alto mancando parapetti e ringhiere. Per cui è stato attivato l'iter di messa in sicurezza come dettagliatamente riportato nel fascicolo d'ufficio, fino alla completa bonifica conclusasi in data 1 marzo, quando veniva firmato il verbale di collaudo dei lavori di bonifica. In seguito si sono svolti ulteriori due accessi all'immobile, in data 27 marzo e 16 aprile, al fine di eseguire dettagliato rilievo metrico dei tre piani dell'immobile per la redazione delle planimetrie prodotte in All. D.

L'appartamento si sviluppa su due piani oltre al piano attico. I piani sono collegati da scale interne in calcestruzzo armato che hanno sostituito le scale originarie in muratura.

Il primo piano è composto da un ambiente ingresso che immette in un grande vano sul quale aprono la porta di un ampio vano bagno rifinito con piastrelle e completo di sanitari

di pregio e la porta di un vano-disimpegno attraverso il quale si accede ad un ripostiglio e a due ampi vani. (All.F B foto nn 6-12) A meno del ripostiglio, tutti i vani sono aerati ed illuminati in modo ottimale attraverso porte finestre che aprono su piccoli aggetti. A meno del bagno, che presenta una struttura metallica piana che crea un ammezzato, gli altri ambienti hanno volte a padiglione di forme diverse a seconda delle geometrie degli ambienti. L'altezza al colmo delle volte è di m 3,60.

La distribuzione degli ambienti a secondo piano è quasi sovrapponibile a quella del primo piano a meno della presenza di un terrazzino adibito a centrale idrica dove è presente un serbatoio per la riserva idrica. Gli ambienti sono aerati ed illuminati attraverso porte finestre ma solo quelle prospicienti via Tasso aprono su aggetti. I soffitti sono piani con un'altezza netta di m 2,85. (All.F B foto nn 12-19)

Il terzo piano è costituito dal lastrico solare sul quale è stato edificato un ulteriore piano avente superficie minore rispetto ai piani sottostanti, con copertura a tetto con struttura lignea. La superficie è divisa in un disimpegno, un grande ambiente cucina (attribuzione possibile vista la presenza di attacchi di impianti), un ampio vano bagno rifinito con piastrelle completo di sanitari di pregio e un piccolo ripostiglio. L'altezza interna media, essendo la copertura inclinata a falda di tetto, è di m 2,75. La restante superficie è scoperta e si configura come terrazzo a livello. (All.F B foto nn 20-27) Il tutto è rilevabile dalle planimetrie redatte dalla scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi (All. D) e dal rilievo fotografico (ALL.F-B)

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono intonacati e finiti a stucco ma necessitano di completamento con la chiusura delle tracce per gli impianti; Sono stati realizzati gli impianti elettrico incompleto, idrico-fognante, termico senza bruciatore con l'installazione dei radiatori in acciaio e dei termoarredo nei bagni. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, le rampe delle scale sono al rustico. La porta d'ingresso è quella originaria in legno laccato e priva di serratura funzionante. Alcuni balconi sono privi di ringhiere e non sono presenti infissi nè interni nè esterni. Allo stato attuale, a seguito di intervento di

bonifica e messa in sicurezza, realizzato a carico della procedura, sono presenti su tutti i varchi finestra reti di protezione dai volatili infestanti. Sono state inoltre posizionate reti di contenimento di calcinacci che rischiano di distaccarsi dalle solette dei balconi.

Lo stato dei luoghi rilevato è difforme dalla planimetria catastale (All. B) depositata in data 03/11/1995 sulla quale, tra l'altro, non è riportato il lastrico solare nè il volume su di esso realizzato. L'immobile, nel suo insieme, rivela fasi costruttive diverse e successive delle quali non è stata trovata traccia nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune. L'ultimo intervento realizzato e non completato, ha visto, per quanto si è potuto rilevare, la sostituzione delle rampe in muratura con rampe in cls, la parziale copertura del terrazzino a 2° piano con la realizzazione del vano bagno e la realizzazione dei volumi sul lastrico solare. Detti interventi avrebbero necessitato di iter autorizzativo con deposito di calcoli statici e verifica antisismica della struttura (Comune ricadente in zona sismica 3), documenti non ritrovati negli uffici competenti. Inoltre i vani costruiti sul lastrico solare superano l'altezza di m 10,50 da quota stradale che è l'altezza massima degli edifici autorizzabile in zona A1.

Le su descritte difformità necessitano di sanatoria secondo quanto disposto dagli art. 31-32-33-37 Capo II del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, con il pagamento di sanzioni. La possibilità o meno di sanare o, in alternativa demolire, l'oggetto dell'abuso è sottoposta a valutazione del responsabile del procedimento sulla base di quanto disposto da leggi nazionali, regionali e regolamento edilizio comunale e norme tecniche di attuazione nelle quali per la zona A2 (All.E) non si parla di necessità di parere della Soprintendenza come invece risulta per la limitrofa zona A1.

La valutazione della rispondenza o meno dell'immobile alle NTC 2008 o NTC 2018 nello stato di fatto in cui si trova necessita di approfondimenti di calcolo e diagnostici non eseguibili in sede di stima dell'immobile.

Si allega di seguito la tabella con la descrizione degli ambienti così come rilevati.

TABELLA SUPERFICI Immobile B
Via Torquato Tasso n. 21 (27) Palo del Colle (BA) D.P.R. 138/98

Ambienti appartamento	Superfici nette mq	Coeff correttivo	Superfici nette ponderate mq	Altezza interna media m	Esposizione
1° Piano					
Vano ingresso	3,60	100%	3,60	3,15	interno
Vano 1	15,80	100%	15,80	3,15	Est
Disimpegno	4,15	100%	4,15	3,15	interno
Vano 2	17,40	100%	17,40	3,15	Ovest
Bagno	9,65	100%	9,65	3,15	Est
Vano 3	15,40	100%	15,40	3,15	Ovest
Ripostiglio	1,62	100%	1,62	3,15	Cieco
2° Piano					
Vano 1	23,65	100%	23,65	2,85	Est
Vano 2	12,30	100%	12,30	2,85	Ovest
Vano 3	17,15	100%	17,15	2,85	Ovest
Ripostiglio	2,30	100%	2,30	2,85	Cieco
Disimpegno	3,45	100%	3,45	2,85	interno
Bagno	5,50	100%	5,50	2,85	Est
3° Piano					
Vano 1	18,25	100%	18,25	2,78	Sud
Disimpegno	2,25	100%	2,25	2,78	Sud
Ripostiglio	1,10	100%	1,10	2,78	Est
Bagno	5,70	100%	5,70	2,78	Est
Vano Scala	10,00	100%	10,00		interno
Totale Sup. interna netta	169,27		169,27		
Totale Sup. interna lorda	180,87		180,87		

Lastrico solare	44,75	30% - 10%	7,50+1,98= 9,48
Balconi 1° piano	8,00	30,00%	2,40
Balconi 2° piano	3,00	30,00%	0,90
Terrazzino 2° piano	4,60	30,00%	1,38

Totale Sup. pertinenze di ornamento	60,35		14,16 mq
Superficie utile (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978)			182,05 mq
Totale superficie commerciale (OMI)			203,00 mq

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" 2018 (Agenzia delle Entrate)

Scheda Sintetica Catastale Immobile

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, risulta allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....via Torquato Tasso n. 27
- Piano.....1-2
- Comune.....Palo del Colle
- Sezione Urbana.....
- Foglio.....21
- Particella.....1368
- Subalterno..... 4

- Categoria Catastale.....A/4
- Classe4
- Consistenza.....7 vani
- Superficie catastale126 mq escluse aree scoperte 120 mq
- Rendita Catastale..... Euro 397,67
- Intestazione:
> **OMISSIS** proprietario per 1/2 in regime di separazione di beni;
> **OMISSIS** proprietario per 1/2 in regime di separazione di beni;

STORIA VENTENNALE: PROVENIENZE E FORMALITA'

All'atto della trascrizione del primo pignoramento sulla base del quale si è attivata la procedura RGE 883/2017, in data 29/11/2017 con nn. 34575/49198 l'immobile risultava di **OMISSIS** con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e **OMISSIS** con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita del 18/07/2008 rep. 29292 del Notaio in Ruvo R. Berardi registrato al n. 23276.1/2008.

A seguito della trascrizione di un ulteriore pignoramento in data 29/06/2018 con nn. 21419/29609 si è attivata la procedura RGE 454/2018 in seguito riunita alla 883/2017.

In merito alla provenienza e proprietà dell'immobile, per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata da parti procedenti al fascicolo 883/2017 e al fascicolo 454/2018 (Certificato Notarile a firma Dott.ssa Letizia Russo, notaio in Palermo, datato 23/01/2018 e Certificato Notarile a firma Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, datato 27/07/2018), e dai documenti acquisiti e/o visionati dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Bari, presso la Conservatoria dei RR II di Bari l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del 27/05/1997, nn. 14067/18107: Atto di compravendita del

26/05/1997 per Notaio C. Cerasi repertorio 42137 del 26/05/1997 a favore di **OMISSIS** nato a Bari il 13/01/1967 per la quota di proprietà dell'intero, contro **OMISSIS**. (Immobile di diversa consistenza e identificativi precedenti alla fusione del 03/11/1995)

2) Iscrizione dell' 27/05/1997 nn. 2427/18108: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto 26/05/1997 per Notaio C. Cerasi Rep. 42138

Documenti successivi correlati: Annotazione n.7099 del 9/10/2008 **Cancellazione totale**

3) Trascrizione del 27/07/2000, nn. 18466/26901: dell'atto di pignoramento immobiliare emesso da UNEP-Corte di Appello Bari in data 12/07/2000 con repertorio N. 3695/2000

Documenti successivi correlati: Annotazione n.7100 del 9/10/2008 **Cancellazione**

4) Trascrizione dell' 21/08/2007 nn. 30150/47369 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro repertorio 32/16967 del 14/02/1997 Certificato di Denuncia di Successione. (Dato non riportato dalle Certificazioni Notarili)

5) Trascrizione del 16/05/2008, nn. 14422/22318: Atto Giudiziario – Decreto Trasferimento Immobili dell' 29/04/2008 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari repertorio 2716 a favore di **OMISSIS**, Proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni.

6) Trascrizione del 25/07/2008, nn. 23276/35427: Atto di compravendita del 18/07/2008 per Notaio Berardi Roberto in Ruvo di Puglia repertorio 29292/12487 a favore di **OMISSIS** con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e **OMISSIS** con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni

7) Iscrizione dell' 25/07/2008 nn. 7067/35428: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto 18/07/2008 per Notaio Berardi Roberto in Ruvo di

Puglia Rep. 29293/12488 a favore di UNICREDIT Banca di Roma SpA con sede in Roma, C.F.: 06978161005 contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni ciascuno. Trentennale con importo capitale di € 150.000,00 e importo totale di € 225.000,00.

- 8) Trascrizione del 29/11/2017 con nn. 34575/49198 dell'atto di pignoramento immobiliare emesso da UNEP-Corte di Appello Bari in data 14/11/2017 con repertorio N. 12672/2017 a favore di UNICREDIT SpA con sede A Milano, C.F.: 003481100101 contro **OMISSIS** proprietario per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 e **OMISSIS** proprietaria per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 2 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena CF: 00884060526 per il diritto di piena proprietà dell'unità negoziale **1** e di 1/2 dell'unità negoziale **2**.

Le su menzionate unità negoziali corrispondono con la stessa numerazione dei lotti in cui sono divisi gli immobili oggetto della presente relazione.

- 9) Trascrizione del 29/06/2018 con nn. 21419/29609 dell'atto di pignoramento immobiliare emesso da UNEP-Corte di Appello Bari in data 12/06/2018 con repertorio N. 6652/2018 contro **OMISSIS** proprietario per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1 e **OMISSIS** proprietaria per la quota di 1/2 dell'unità negoziale **1**

La su menzionata unità negoziale corrisponde al lotto 2 oggetto della presente relazione.

STIMA LOTTO 2

Procedimento di stima:

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 2° semestre 2018, comune di Palo del Colle, Fascia/zona: Centrale/Nucleo Antico ed Adiacenze, microzona catastale 1, codice zona B1, tipologia prevalente Abitazioni Civili, tipologia stimata Abitazioni di tipo economico,

valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale, compreso tra 750,00 €/m² e 1100,00 €/m², considerando la superficie lorda. Dati dai quali si è ricavato il Valore Normale Unitario con la seguente formula: V.N.U. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K che per l'appartamento in questione porta ad un valore di 881,00 €/mq.

- Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto inoltre conto anche dell'andamento quantitativo delle compravendite (Dati acquisiti da agenzie immobiliari e siti istituzionali), dell'offerta di appartamenti simili in zona B1 attualmente presenti sul mercato immobiliare anche attraverso aste giudiziarie e dell'andamento decrescente del prezzo degli immobili sulla piazza di Palo del Colle.

Inoltre nel determinare il valore più probabile di vendita si è considerato che l'immobile, se i lavori fossero stati conclusi, si attesterebbe ai livelli più alti del mercato dove sono presenti **in offerta** immobili similari **totalmente ristrutturati** nella stessa zona a prezzi che si aggirano tra i 1200 e i 1500 €/mq. Poiché non è stimabile esattamente il costo dei lavori necessari a rendere abitabile l'immobile (completamento impianti, fornitura e montaggio infissi interni ed esterni, finiture murali e pavimentazione scale, manutenzione straordinaria dei prospetti) e non è valutabile nel dettaglio l'iter della necessaria sanatoria dell'intervento di manutenzione straordinaria con interessamento della struttura dell'edificio e sopraelevazione di un piano sul lastrico solare eseguito senza alcun iter tecnico-amministrativo, in considerazione di tutto quanto esposto si ritiene congruo attribuire all'immobile nello stato di fatto in cui attualmente si trova un valore pari ad 800,00 €/mq.

In conclusione si ritiene che all'immobile, così come rilevato nello stato di fatto in cui si trova, si possa attribuire un prezzo di vendita pari a € 162.400,00 (dico Euro centosessantaduemilaquattrocento//00) con tutte le precisazioni e limiti di legittimità e imponderatezza dei costi, salvo buon fine, delle pratiche di legittimazione a farsi.

Non si ritiene di attribuire l'abbattimento del 15% per vizi occulti in quanto il prezzo

a mq è già il risultato di un deprezzamento generalizzato che tiene conto delle condizioni dell'immobile allo stato attuale così come esaustivamente descritte.

L'immobile è destinato a civile abitazione e, come accertato con Certificato di Residenza acquisito dalla scrivente presso l'Anagrafe del Comune di Palo del Colle (All. A), non è residenza o domicilio dei proprietari. Inoltre allo stato dei fatti l'immobile non è abitabile. Non risultano, per quanto si è potuto accertare, formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, anche di natura condominiale (infatti pur avendo l'ingresso in comune con altre due unità abitative non è stato costituito condominio), che resteranno a carico dell'acquirente. Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e l'immobile non ha vincoli storico-artistici e ricade in zona A2 che in base al Regolamento Edilizio del Comune non risulta sottoposta a vincolo. In merito all' Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli aventi le caratteristiche contemplate nel citato articolo.

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 37 pagine dattiloscritte e di n° 8 allegati siglati con A-B-C-D-E-F-G-H ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.ma G.E. Dott.ssa Fazio per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento si dovessero ritenere necessari.

Bari, 20 maggio 2019

Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi