

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. : Dott. Cristian Sgaramella
Creditore procedente : UNICREDIT S.P.A.
Avv. : Dott. Ernesto Nenchà
Debitore 1 :
Debitore 2 :
Debitore 3 :
Avv. Costituito : Dott. Francesco Lorusso
E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE INTEGRATIVA 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. Grazia Carella. In data 14/12/2018 veniva emesso decreto di riunione del procedimento RGE 454/2018 al RGE 883/2017.

In data 28-05-2019 la scrivente depositava Relazione di stima con allegati.

In data 02-02-2021 il G.E. disponeva integrazione della CTU "*non avendo proceduto (pagg. 21 e 30 della relazione in atti) a rispondere compiutamente ai quesiti di cui ai punti*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1/20



nn. 4 e 10 del decreto di conferimento di incarico;" Assegnava all'esperto giorni 60 dalla comunicazione del provvedimento per rispondere ai quesiti di cui in parte motiva e alle parti successivi gg.30 per osservazioni e fissa per l'audizione delle parti e dell'esperto l'udienza del 19-05-2021.

L'atto veniva notificato alla scrivente in data 3-02-2021



Relazione integrativa

I quesiti la cui risposta della scrivente viene ritenuta non compiuta e/o esaustiva sono i seguenti:

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;**

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, nonchè 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);

DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI AD INTEGRAZIONE

All. B integrato (Visure Storiche);

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI INTEGRATIVE

La sottoscritta, dopo aver ricevuto il decreto di integrazione dell'incarico come su riportato, si è recata, previo appuntamento preso diversi giorni prima (prevenzione Covid) nuovamente presso l'UTC per verificare ulteriormente quanto acquisito in prima istanza chiedendo di effettuare ulteriori verifiche sugli atti depositati presso l'ufficio inerenti gli immobili oggetto di perizia di stima. Dopo aver formalizzato l'istanza di accesso agli atti mezzo pec, in merito al LOTTO 1 le veniva confermata la documentazione fornita

3/20

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



precedentemente e le veniva prospettata la presenza di un ulteriore documento consistente nel Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato. In data 19 marzo la scrivente si recava nuovamente presso l'UTC di Palo del Colle per ritirare detta documentazione pagando i diritti previsti.

La scrivente precisa che l'UTC non produce alcuna certificazione e/o attestazione di quanto presente in archivio nè consente ai tecnici CTU di accedere personalmente ai documenti archiviati. Ciò comporta che lo stesso CTU deve, sulla fiducia, accettare quanto fornitogli in fotocopia per i documenti presenti in archivio e quanto gli viene detto verbalmente in merito alla documentazione dichiarata non presente agli atti.

RELAZIONE ESTIMATIVA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

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)

Come già descritto nella Relazione depositata l'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito 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

4/20



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. 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. 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. Dal vano ingresso si accede anche ad un corridoio di distribuzione a tutti i vani dell'appartamento. 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. 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. Lateralmente a tale ambiente vi è il bagno molto ampio e dotato di vasca idromassaggio e termoarredo ma scarsamente illuminato ed aerato da una finestra a vasistas che apre sul vano studiolo. 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.

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. 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.

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. Nel suo complesso l'appartamento appare in ottime condizioni di manutenzione, ben rifinito e gli impianti sono stati oggetto di manutenzione/adequamento 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.** L'ulteriore documentazione fornita dall'UTC a seguito di ulteriore accesso agli atti consiste nella "Dichiarazione di inizio e fine lavori" con cui il progettista attesta che i lavori avevano avuto inizio in data 18/08/1965 e fine il 20/02/1967 ed erano consistiti nella costruzione di un fabbricato a piano terra e primo piano. (quindi il secondo piano come da progetto o il corpo di fabbrica presente attualmente sul lastrico solare non erano stati realizzati); "Certificato di collaudo delle opere in cemento armato del fabbricato per civile abitazione a piano terra e primo piano" datato 25/02/1967;

7/20



"Autorizzazione all'uso del fabbricato" a firma del Prefetto di Bari del 19/05/1967.

Da questa ulteriore documentazione, ammesso che ci fosse qualche dubbio, si può desumere che la costruzione presente sul lastrico solare è stata edificata senza alcuna pratica edilizia, in quanto per tale intervento non è presente presso l'UTC alcuna documentazione asseverante e/o richiesta di sanatoria successiva a quella che legittima il piano terra ed il primo piano.

L'ipotesi che i volumi sul lastrico solare possano essere stati edificati nei pochi mesi che vanno dal 25 febbraio 1967 e l'entrata in vigore della legge, per cui si potrebbe azzardare una qualche forma di legittimità, viene esclusa dal fatto che quella parte di immobile non compare in nessun atto amministrativo, tecnico o notarile successivo. Infatti non compare nè nelle denunce catastali, nè negli atti notarili di compravendita successivi. Nè in detti atti, per quanto abbia potuto verificare la scrivente, vengono riportate o allegate *"dichiarazioni sostitutive di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. (Comma 2 art. 40 legge 47/85)*

Si precisa inoltre che le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge n. 47/85 art 40 comma 6 e s.v.m (legge 326/2003)

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**.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di mq 129 considerando esclusivamente l'appartamento a primo piano così come asseverato nella documentazione tecnica e fiscale acquisita così come descritta nell'atto di pignoramento ed in tutti gli atti di compravendita.

Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata.



La scrivente inoltre ha visionato presso il pubblico registro immobiliare, presso lo studio del Notaio Mazza tutti gli atti riportati in Relazione di stima 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 sul lastrico solare, la cui proprietà non è stata attribuita espressamente al soggetto a cui è stato donato l'appartamento sottostante, 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:

- *La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. **Non risulta depositato progetto statico con verifica antisismica del fabbricato.***

- *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

contro era tutto di proprietà dei coniugi

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 perché 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.

- 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)



L'opera realizzata, dal punto di vista urbanistico, ricade nel caso previsto alla lettera C dell'art. 10 del DPR 380-2001: "Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici[.....]"

Quindi la sopraelevazione sarebbe dovuta essere assentita con permesso di costruire. Inoltre dal punto di vista urbanistico, l'edificio ricade in Zona di completamento di tipo B1, dove le sopraelevazioni sono consentite rispettando i seguenti indici e parametri :

Iff = $5mc/mq$ comprensivo del volume della parte già edificata, computata moltiplicando la superficie coperta per l'altezza teorica di m 3,00; se il fabbricato esistente ha un'altezza maggiore di m 5,00 (estradosso solaio) il volume preesistente per la parte eccedente i m 5,00 si calcola utilizzando l'altezza reale.

Rcf: la superficie sopraelevata può coprire il 100% del lastrico solare;

H: Altezza massima 10,50 comunque non superiore al rapporto 1/1 della larghezza della strada prospiciente e l'altezza del fabbricato. La parte sopraelevata può essere arretrata per consentire il predetto rapporto.

In base ai dati acquisiti dalla documentazione di progetto, e i calcoli eseguiti dalla scrivente per la superficie del lotto, il volume realizzato non soddisfa la prima condizione sviluppando una cubatura complessiva maggiore di quella ammissibile in Zona B1.

Non si può prendere in considerazione la possibilità di aumento della volumetria previsto dal Dlgs 112/2008 (Piano casa) sia perchè le opere devono essere state realizzate dopo l'entrata in vigore della legge (1 aprile 2009) e la scrivente non ha trovato riscontri documentali in merito sia perchè trattasi di disposizione transitoria per cui non è possibile garantire che sia valida all'atto dell'aggiudicazione



dell'immobile.

Nella prima perizia depositata la scrivente aveva espresso due diversi valori dell'immobile, uno per l'appartamento conforme, nei limiti di piccole difformità al progetto e uno per l'immobile nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

A seguito di valutazioni sulla difficoltà nel procedere alla vendita dell'immobile derivanti da tale indeterminatezza e a seguito di approfondimenti che la scrivente ha svolto anche grazie all'ulteriore documentazione fornita dall'UTC, si ritiene di dover procedere alla vendita dell'intero immobile costituito dall'appartamento a piano primo e dalla sopraelevazione del lastrico solare nello stato di fatto in cui si trova (o trovava all'epoca del sopralluogo) con la precisazione, come chiaramente esposto, che i volumi sopraelevati sono soggetti a demolizione. La possibilità di sanatoria prevista dall'art. ex art. 33 DPR 308/2001 s.m. ed i. come già esposto (*.....qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimentoto alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge.*) **rimane assoggettata comunque alla mancanza del diritto di proprietà del lastrico solare o il soddisfacimento delle condizioni previste dall'art. 1127 del C.C, condizioni che allo stato attuale non risultano soddisfatte.**

STIMA DEFINITIVA LOTTO 1

dell'appartamento nello stato legittimo



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 129,00 porta ad un valore complessivo di € 129.000,00 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 riportare l'immobile in condizioni di legittimità compresi i costi di demolizione dei volumi posti sul lastrico solare sono stati calcolati dalla scrivente, sulla base di un computo di massima che ha considerato la necessità di scollegare gli impianti ripristinando quelli al solo servizio del piano primo, la demolizione delle murature, del pacchetto solaio, il ripristino delle canne fumarie, dell'impermeabilizzazione del lastrico solare e la realizzazione della copertura del pozzo luce, compresi oneri professionali e quant'altro necessario. Il tutto stimato in un costo pari ad € 14.500,00 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 attualmente si presenta ma assoggettato a demolizione della parte abusiva come dettagliatamente descritto nella presente relazione nello stato descritto nell'atto di pignoramento con le decurtazioni così come quantificate è di € 90.525,00. (dico Euro novantamilacinquecentoventicinque//00)**

In conclusione, stante tutto quanto dettagliatamente esposto, esaminato e chiarito, si è deciso di stimare l'immobile considerando il solo valore del piano legittimo a cui verrà detratto il costo di demolizione dei volumi e la messa in pristino dello stato dei luoghi attribuendo **all'immobile così come riportato negli atti e rilevato si possa attribuire un prezzo di vendita finale pari a € 90.525,00 (dico Euro novantamilacinquecentoventicinque//00) con tutte le precisazioni sulle attività di legittimazione a farsi.**



LOTTO 2

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



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.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di mq 203,00. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata.

L'appartamento oggetto di pignoramento attualmente è non abitabile poichè è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria non completato.

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. 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.

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. Il tutto è rilevabile dalle planimetrie redatte dalla scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi e dal rilievo fotografico.

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 come dichiarato nella nota con protocollo 6369/2021 del 9 aprile 2021. L'ultimo intervento realizzato e non completato, ha visto, per quanto si è potuto desumere dalla documentazione rinvenuta, 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. 33 (per quanto riguarda la realizzazione del volume sul lastrico solare) e art. 37 (per quanto riguarda l'intervento generale di manutenzione straordinaria) Capo II del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni, con il pagamento di sanzioni e possibile obbligo di demolizione del volume realizzato sul lastrico solare. 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 e la verifica strutturale necessaria, essendo stati rilevati quadri fessurativi nelle strutture murarie, necessita di approfondimenti di calcolo e diagnostici non eseguibili in sede di stima dell'immobile.

STIMA LOTTO 2

Procedimento di stima:

Visto lo stato dell'immobile (rustico avanzato) la stima viene eseguita confrontando più parametri. I parametri di raffronto utilizzati sono:

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



decescente del prezzo degli immobili sulla piazza di Palo del Colle.

- Le 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. Si consideri che la tipologia tipica della quotazione OMI è quella di abitazioni di tipo economico prevalenti in zona mentre, una volta terminati i lavori, l'immobile oggetto di stima si potrà considerare abitazione civile se non signorile viste le finiture già presenti e la dimensione, luminosità e dotazioni proprie.

Inoltre nel determinare il valore più probabile di vendita si è considerato quindi che l'immobile, a fine lavori si attesterebbe ai livelli più alti del mercato dove sono presenti **in offerta** immobili simili **totalmente ristrutturati** nella stessa zona a prezzi che si aggirano tra i 1200 e i 1500 €/mq. Poiché non è computabile dettagliatamente in sede di stima 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, (non avendo tra l'altro documentazione certa dello stato dell'immobile prima degli interventi illegittimamente realizzati infatti la planimetria catastale depositata agli atti nel 1995 fa riferimento ad un intervento di fusione di due preesistenti unità immobiliari, fusione non assentita con alcuna pratica depositata presso l'UTC) 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. Tale valore è stato ricavato considerando i costi necessari per il completamento con finiture di medio-alta qualità dell'immobile (infissi interni, infissi esterni, finitura pareti e soffitti, completamento impianti, pavimentazione scale, ripristini prospetti e ringhiere, ecc) ammontanti a circa 50.000,00 € compresi oneri per sanatoria da definirsi ed eventuali oneri per demolizione e rimessa in pristino del lastrico solare. Come già evidenziato le condizioni statiche del fabbricato necessitano di specifica perizia strutturale con indicazione degli interventi eventualmente necessari.

L'esperienza professionale porta la scrivente a ritenere congrua la decurtazione portata al valore di mercato per immobili similari **totalmente ristrutturati** nella stessa zona con prezzi che si aggirano tra i 1200 e i 1500 €/mq, attribuendo il valore di 800,00 €/mq all'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le imponderatezze sui costi di sanatoria e i costi di verifica statica dettagliatamente esposti.

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 metro quadro è già il risultato di un deprezzamento generalizzato che tiene conto delle condizioni dell'immobile allo stato attuale (rustico avanzato, sanatorie ed eventuale demolizione vani lastrico solare) così come esaustivamente descritte.

N.B.:

- 1) I valori di mercato rilevati nel corso della perizia di stima di cui la presente relazione è integrazione non sono stati aggiornati ai prezzi attuali di mercato perché non richiesto.
- 2) Il Testo Unico dell'Edilizia, legge 380/2001 è stato ripetutamente modificato in molte



sue parti, (legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 “decreto semplificazioni”, Decreto Sblocca Cantieri 2019, ecc) il che comporta che quanto dichiarato dalla scrivente sugli iter di sanatoria degli immobili potrebbe subire modifiche nel tempo)

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 20 pagine dattiloscritte e di n° 2 allegati siglati con B-E ritiene di aver risposte alle osservazioni poste dall'Ill.ma Sig.ra Giudice, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o ulteriore notizia e/o documento si dovessero ritenere necessari.

Bari, 20 maggio 2019

Bari, 20 giugno 2021

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20/20

