

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 841/1994 R.G.E.

Promossa da: "Banca di Credito Cooperativo di Conversano" con sede legale in

Conversano (BA) alla via Mazzini n. 52; Cod. Fisc. E P. IVA: 00334280724

In danno di: [REDACTED], residente in [REDACTED] (BA) al [REDACTED]

[REDACTED]; Cod. Fisc. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella SIMONE

Professionista Delegato: dott. Roberto FABBRONI

C.T.U. : dott. ing. Pasquale TELESCA

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N. 3 -

**APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO IN TRIGGIANO
(BA) AL CIVICO N. 254 DI CORSO VITTORIO EMANUELE, CON ACCESSO
DALLA PORTA ALLA DESTRA DI CHI SALGA LA RAMPA CHE SI DIPARTE
ALLA DESTRA DEL PRIMO PIANEROTTOLO DI RIPOSO DELLE SCALE.**

a) Identificazione dei beni oggetto della stima

Appartamento al primo piano di fabbricato in Triggiano (BA) al civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele, compreso tra Corso Vittorio Emanuele, Viale Stazione, Via Capitano Verri e Via Flavio Gioia, a due piani fuori terra oltre interrato e lastrico solare con insistenti locali, ubicato in area semicentrale dell'abitato a ridosso della stazione ferroviaria di Triggiano a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie e di servizi, ben collegata alle principali arterie di viabilità tanto urbana che extraurbana

Precisamente: l'appartamento al piano primo del fabbricato al civico n. 254 di Corso V. Emanuele con accesso dalla porta alla destra di chi, percorrendo la rampa che si diparte alla destra del pianerottolo intermedio della scala condominiale, giunge al primo piano. Composto da un unico ambiente – open space/vano multiuso - disposto su tre livelli, oltre bagno cieco e ripostiglio sottoscala, con superficie coperta complessiva di circa 113 mq. e superficie calpestabile di circa 96,50 mq, dotato di due balconi della superficie complessiva pari a circa 20 mq. prospicienti il primo Viale della Stazione ed il secondo C.so V. Emanuele. Nell'insieme confinante con proprietà [REDACTED] od aventi causa a nord, vano delle scale ed altro appartamento allo stesso piano di proprietà del debitore ad est, Corso Vittorio Emanuele a sud e Viale della Stazione ad ovest.

Il bene si appartiene in via esclusiva al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], per essergli pervenuto:

- quanto ad 1/12, per successione legittima al padre [REDACTED] deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED] – denuncia di successione n. 49 vol. 175 registrata a Capurso (BA)
- quanto ad 11/12, per atti di divisione e donazione a rogito del Notaio Pasquale Maddalena dell'8 giugno 1989, trascritti a Bari rispettivamente ai nn. 26123 e 26125 in data 29 giugno 1989, dai sigg.ri [REDACTED] d [REDACTED] (condividendi) e dalla sig.ra [REDACTED] (Donante) nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Usufrutto in favore della sig.ra [REDACTED], oggi consolidato in testa ai nudi proprietari per intervenuta morte della stessa.

Nella attuale consistenza l'appartamento deriva da fusione e frazionamento delle due unità immobiliari, entrambe di proprietà del debitore ed entrambe oggetto di pignoramento, al primo piano del fabbricato di che trattasi, riportate in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 15 di Triggiano, particella n. 364, con i seguenti identificativi:

- **sub. 13**, Cat. A/2, Classe 3, consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale 119 m², Totale escluse aree scoperte: 116 m², Rendita Euro 721,71, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano 1, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], intera proprietà.
- **sub. 11**, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 146 m², Totale escluse aree scoperte 143 m², Rendita € 697,22, Corso Vittorio Emanuele n. 246, piano 1; Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietà per 10/20 e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], usufrutto per 10/30. Usufrutto consolidato in testa al nudo proprietario per la intervenuta morte della madre sig.ra [REDACTED].

b) DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 3

b.1) Descrizione del fabbricato

Fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Triggiano (BA), a due piani fuori terra (terreno e primo piano) oltre interrato e lastrico solare con insistenti vani; fabbricato che costituisce nell'insieme l'intero isolato compreso tra Corso Vittorio Emanuele, Viale Stazione, Via Capitano Verri e Via Flavio Gioia, edificato in area semicentrale dell'abitato a ridosso della stazione ferroviaria di Triggiano a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie e di servizi, ben collegata alle principali arterie di viabilità tanto urbana che extraurbana.



L'edificio, di forma planimetrica trapezoidale, risulta costruito in più tempi successivi a far data dalla metà degli anni '50 (si rimanda, per la dettagliata descrizione edilizia degli immobili, al paragrafo b) della Relazione di CTU relativo alla legittimità/sanabilità edilizia) ed infine interessato, alla fine degli anni '80, da significativi interventi di trasformazione (manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia), tanto interna che dei prospetti, che ne hanno prodotto l'attuale consistenza, distribuzione interna ed aspetto esteriore.

Quanto alle caratteristiche costruttive generali, il fabbricato presenta struttura portante a telaio pilastri/travi in calcestruzzo cementizio armato con orizzontamenti (solai piani) in struttura mista latero/cementizia, tompagnature di vario spessore in muratura di tufo e/o laterizio, tramezzi in elementi di tufo e/o laterizio; copertura a tetto piano, praticabile, pavimentata con marmette di cemento in opera a filo dritto; prospetti caratterizzati da rivestimento delle facciate con lastroncini in pietra grigia sino agli intradossi dei balconi di primo piano e con intonaco civile da esterni e finitura a tinta sino ai muri d'ambito del lastrico; parapetti dei balconi in muratura di calcestruzzo cementizio a facciavista tinteggiata; finestre e portefinestra di primo piano sbarcanti sui relativi balconi protette dalla pioggia tramite pensiline in struttura metallica e materiale plastico; portone di accesso all'androne del fabbricato, individuato con il civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele (e non con il numero civico 246, come invece erroneamente indicato tanto negli atti di provenienza che nella documentazione catastale), realizzato in legno massello con pannelli inferiori pieni e pannelli centrali e sottoluca in vetro protetto da inferriate; dotato di videocitofono.

Gli infissi esterni di primo piano, dotati di oscuramento con serrande avvolgibili in plastica, sono in alluminio elettrocolorato tipo Shuco, mentre al piano terra finestre ed accessi ai locali sono dotati di infissi metallici (localmente invece di legno) protetti da serrande avvolgibili pure in metallo (persiane in legno per le finestre di analogo materiale). Oltre il portone al civico n. 254 di C.so V. Emanuele ve ne è un altro, privo di numerazione civica, su via Flavio Gioia, pertinenziale ad unità immobiliare non compresa nella procedura che ci occupa.

Il portone identificato con il civico n. 254 di Corso Vittorio Emanuele immette ad un androne, comune a più unità immobiliari, tanto di piano terra che di primo piano, pavimentato con piastrelle di cemento e graniglia di marmo lucidate a piombo e con battiscopa in marmo, le cui pareti sono intonacate a civile liscio da interni e rifinite con tinta in due colori, con pannelli separati da elemento orizzontale continuo.

Dall'androne si diparte una scala ad una rampa (con gradini rivestiti in marmo chiaro, sottogradi e zoccolino battiscopa in granito grigiastro, ringhiera di protezione in ferro battuto e corrimano in legno) che immette a pianerottolo intermedio di riposo, caratterizzato tanto a pavimento che a parete da identiche finiture, dal quale si diramano due rampe di scale; di esse, quella sulla destra di chi sbarca al piano conduce ad altre unità immobiliari di proprietà del debitore e pure esse pignorate (identificate con i subb. 11 e 13), mentre quella di sinistra conduce ad unità immobiliari appartenenti ad altra proprietà (sig. [REDACTED] od aventi causa) sia al primo piano che sul lastrico solare. Dalla porzione di primo piano raggiunta percorrendo la rampa di scala alla destra del pianerottolo intermedio comune a tutto il fabbricato, due ulteriori rampe conducono al pianerottolo di sbarco del piano secondo/lastrico solare di copertura alle sottostanti unità immobiliari, sul quale aprono due usci, uno frontale e l'altro alla destra di chi giunge al piano, che immettono rispettivamente al lastrico solare (porta frontale) e ad un volume (porta a destra) insistente sul lastrico stesso, costruito in aderenza al torrino della scala. Lastrico e volume su esso insistente, pertinenziali ad altro lotto, non risultano censiti in Catasto.

Gli impianti comuni comprendono quello elettrico, l'idrico fognario e del gas allacciati alle reti distributive degli Enti erogatori cittadini, impianto telefonico, videocitofono e tv. Edificio molto decoroso, improntato ad una architettura semplice ed ordinata, con balconate in cemento armato a facciavista, pressoché continue sui prospetti di C.so Vittorio Emanuele e Viale della Stazione ed isolate su quelli di via F. Gioia e via Capitano Verri. Discreto lo stato di manutenzione degli esterni, ove i frontalini dei balconi nostrano evidenti segni di degrado del calcestruzzo per ossidazione dei ferri di armatura e le superfici verticali non piastrellate evidenziano degrado dei rivestimenti murali e degli intonaci sottostanti con tracce di percolamento delle acque meteoriche. Decisamente migliore la condizione degli interni, che appaiono in buono stato con rifiniture di buon livello pressoché integre.

b.2) DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE.

Appartamento al piano primo del fabbricato identificato dal civico n. 254 di Corso V. Emanuele, con accesso dalla porta alla destra di chi, percorrendo la rampa che si diparte alla destra del pianerottolo intermedio della scala condominiale, giunge al primo piano.

Attualmente compreso in più ampia consistenza rappresentata da unico appartamento che costituisce la intera porzione di primo piano accessibile dalla suddetta rampa posta alla destra del primo pianerottolo di riposo della scala condominiale comune anche ad altre unità immobiliari (pure comprese nel fabbricato ma non oggetto della procedura esecutiva); se ne dovrà operare il frazionamento fisico dalla rimanente porzione dell'attuale alloggio erigendo una muratura divisoria dello spessore di 15 cm. disposta in modo ortogonale alla muratura di tamponamento prospiciente Corso V. Emanuele ed a distanza di m. 8,50 dalla faccia interna dell'angolo costituito dai tamponamenti in angolo fra Viale Stazione e Corso V. Emanuele, come dettagliatamente rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione di stima (Plan. lotto 3).

L'appartamento così ottenuto si compone di un unico ambiente – open space o ambiente multiuso – di forma planimetrica ad elle disposto su tre livelli oltre bagno cieco e ripostiglio sottoscala, della superficie coperta complessiva di circa 113 mq. e con superficie calpestabile pari a circa 96,50 mq., dotato di due balconi, il primo dei quali prospiciente il Viale della Stazione ed il secondo, con affaccio su C.so V. Emanuele, da separare dal più ampio balcone esistente proseguendo la ideale mezzeria della erigenda muratura divisoria di cui già detto; superficie complessiva dei balconi pari a circa 20,25 mq. (11,00 + 9,25).

Sulla porzione posta a quota intermedia dell'ambiente insistono due colonne in marmo collegate da più ripiani e da un mobile contenitore in legno laccato fruibile da entrambi i lati, con funzione di elemento separatore ed arredo fisso. Due vetrate fisse consentono la visuale sulle piante a dimora in una fioriera posta sul balcone di Viale della Stazione, che si incunea nella stanza per due lati. Nella zona costituente il lato corto dell'ambiente è posizionato un artistico camino bifacciale con base a forma di ottagono irregolare

allungato con finiture in marmo, caratterizzato da due colonne circolari, pure in marmo, disposte sui due lati opposti più corti.

Caratteristiche di rifinitura di tipo lussuoso: portoncino d'ingresso caposcala di tipo blindato con pannelli in legno laccato in tinta chiara; bussole in legno ad anta cieca, laccate; pavimentazione in parquet di legno, in parte listoni rettangolari ed in parte mattonelle ad intarsio per l'intero appartamento compreso il bagno, le cui pareti sono rivestite sino ad altezza di circa m. 2,40 con lastre di ceramica in grande formato impreziosite negli angoli dei giunti da elementi romboidali in vetro colorato, dotato di batteria di sanitari completa di vaso, bidet e lavabo da incasso su mobile contenitore, con rubinetterie del tipo a miscelatore monocomando in ottone cromato; pareti intonacate a civile e tinteggiate con prodotti lavabili; interamente controsoffittato, con varie forme geometriche ed altezze per caratterizzare le varie attività funzionali dell'ambiente, con pannelli in cartongesso includenti i faretti di illuminazione; infissi esterni in alluminio elettrocolorato, del tipo a taglio termico di produzione Shüco con oscuramento costituito da serranda avvolgibile in materiale plastico. Presenti numerose stigliature fisse realizzate su misura artigianalmente.

Impianto elettrico, completo di cassette portafrutti e placche del tipo B-ticino serie Living, ed impianto idrico fognante realizzati sottotraccia ed allacciati alle reti distributive cittadine degli enti erogatori; impianto di videocitofono, televisivo e telefonico; riscaldamento autonomo alimentato a gas da rete urbana e pannelli radianti ad elementi in ghisa, climatizzazione (alcuni ambienti) con split a parete. Complessivamente ottima la qualità dei materiali e lo stato di manutenzione.

Nell'insieme confinante con proprietà [REDACTED] od aventi causa a nord, vano delle scale ed altro appartamento allo stesso piano (derivato dal frazionamento dell'intero) di proprietà dell'esecutato ad est, Corso Vittorio Emanuele a sud e Viale della Stazione ad ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In catasto fabbricati l'intero appartamento, per il quale non è mai stata operata la fusione catastale né l'adeguamento delle relative planimetrie alla attuale diversa distribuzione interna, è riportato al foglio n. 15 di Triggiano, p.lla n. 364, con i seguenti subalterni:

- **sub. 13**, Cat. A/2, Classe 3, consistenza 6 vani, Sup. Catastale totale 119 m², Totale

escluse aree scoperte: 116 m², Rendita Euro 721,71, Corso Vittorio Emanuele n.

246, piano 1, variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di

superficie. Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], intera proprietà.

- **sub. 11**, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 146 m²,

Totale escluse aree scoperte 143 m², Rendita € 697,22, Corso Vittorio Emanuele n.

246, piano 1; Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di

superficie. Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], proprietà per 10/20 e

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED], usufrutto per 10/30. Usufrutto consolidato in testa al nudo

proprietario per la intervenuta morte della madre sig.ra [REDACTED].

Intero immobile attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED], moglie separata del

debitore, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], che

vi risiede (si esamini allo scopo il certificato di stato di famiglia rilasciato dal Sindaco di

Triggiano in data 24 marzo 2015 allegato alla relazione di CTU) in virtù di assegnazione

dell'intero alloggio contenuta nella sentenza di separazione.

Dati di riferimento da rilievi:

Superficie coperta appartamento

mq. 113,00 ca

Superficie calpestabile:

mq. 96,50 ca

Superficie balconi

mq. 20,25 ca

Altezza interna:

ml. 3,70 ca

Quanto alla legittimità edilizia del bene, il fabbricato che comprende il cespite sorge in area urbana tipizzata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Triggiano (Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 480 del 13/04/2007) come “Zona di Completamento di tipo B1”, normata dall’art. 91 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

La edificazione dell’edificio avveniva in più tempi in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- dichiarazioni di nuova costruzione nn. 3292 dell’1/11/1954 e successiva 3450 del 09/08/1958 riferite a porzione del fabbricato compresa tra via F. Gioia, C.so V. Emanuele e viale della Stazione;
- nulla osta alla esecuzione di lavori edili n. 15/62 del 13 aprile 1962, relativa alla costruzione della rimanente porzione del fabbricato (a piano terra e primo piano), ubicata tra la via F. Gioia, via Capitano Verri e Viale della Stazione.

I suddetti titoli edilizi erano intestati al sig. [REDACTED], defunto genitore dell’esecutato.

Successivamente, con pratica rubricata con il n. 167 dell’anno 1989, la sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED] e comproprietaria dello stabile, richiedeva concessione edilizia per eseguire sul fabbricato interventi di ristrutturazione edilizia con variazioni tanto della distribuzione interna del primo piano che dei prospetti. Il relativo progetto a firma dell’arch. Vito Coppola, munito del visto del Servizio di Igiene Pubblica della USL BA/13, veniva approvato dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 21 settembre 1989 con verbale n. 12. L’iter della procedura, per il completamento della quale occorreva produrre all’Ufficio tecnico ulteriore documentazione (certificato di colludo statico – attestazione del pagamento degli oneri concessori – etc.), non si concludeva con il rilascio della richiesta concessione, mai ritirata dalla richiedente.

I lavori di ristrutturazione, pur in assenza di titolo edilizio abilitativo, venivano comunque eseguiti producendo l’attuale consistenza degli immobili (che, relativamente al cespite di interesse, è rappresentata nell’elaborato planimetrico predisposto dallo

scrivente ed allegato alla presente relazione come all. n 02 – Lotto N. 03) e l'aspetto esteriore del fabbricato.

La reale consistenza dei cespiti non corrisponde alla relativa rappresentazione grafica catastale, la quale deriva da frazionamento eseguito dagli eredi del defunto [REDACTED]

[REDACTED] (all'origine proprietario con la moglie [REDACTED] dell'intero fabbricato come di altre proprietà ad esso estranee) per addivenire alla definitiva assegnazione ad essi eredi (attraverso gli atti di donazione e divisione di cui già detto) di quote di proprietà del fabbricato congrue; fabbricato che, per quanto rappresentato negli elaborati relativi allo stato dei luoghi su cui intervenire contenuto nel progetto di ristrutturazione approvato ma non concesso per quanto sopra riferito e visionati dallo scrivente CTU, presentava a primo piano una distribuzione certamente diversa da quella rappresentata negli elaborati catastali relativi al frazionamento.

Orbene, reale consistenza e forma planimetrica dei cespiti, mancanza di titolo edilizio abilitante i lavori di frazionamento (presso gli Uffici tecnici comunali, che ne avrebbero dovuto autorizzare/concedere/permittere le relative opere di trasformazione, non risulta alcuna documentazione a riguardo) e dichiarazioni stesse rese dal debitore, fanno dubitare che tale "frazionamento" sia mai stato fisicamente eseguito in conformità ai relativi elaborati catastali, i quali hanno probabilmente rappresentato lo strumento burocratico atto a suddividere il fabbricato in modo da soddisfare, unitamente alle altre proprietà ereditate, le esigenze di assegnazione ai successori.

I lavori che hanno prodotto la attuale consistenza del cespite in esame, non supportati da conforme titolo edilizio abilitativo, sono quindi abusivi e per essi non vi è, né potrebbe esservi, la certificazione di abitabilità/agibilità.

La sanatoria per le tipologie di abusi commessi, ossia frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi con variazioni di prospetto (in sintesi, interventi di ristrutturazione edilizia) eseguiti in assenza od in difformità di titolo edilizio, è normata, nei casi di beni oggetto di procedure esecutive come quello che ci occupa, dal disposto di cui all'art. n. 40, ultimo comma, della Legge 47/85 (c.d. " **condono differito** ") il quale

prevede la possibilità dell'aggiudicatario di un bene derivante da vendita giudiziaria di accedere, ***sussistendone le condizioni*** previste dalla norma, alla sanatoria edilizia del bene stesso; il deposito (presso i competenti Uffici comunali) della domanda di sanatoria deve avvenire entro il termine di centoventi giorni dalla data della notifica del decreto di trasferimento.

Resta quindi da verificare che siano soddisfatte le condizioni previste dalla norma come fondamentali per il conseguimento del titolo abilitativo; tali condizioni richiedono che:

- a) **le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge** (ultimo condono: L. 323/03);
- b) **le opere abusive risultino ultimate entro il 31 marzo 2003.**

Per la prima di esse condizioni, si rammenta che la legge 323/03 (di conversione del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269) entrò in vigore il 25/11/2003, giorno della sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 274; quanto alle ragioni del credito, considerato che lo stesso pignoramento fu trascritto in data 05/08/1994, ossia ben prima della entrata in vigore della legge stessa, esse sono certamente antecedenti alla data di entrata in vigore della legge (25.11.2003), per cui **risulta soddisfatta la condizione di precedenza del credito per cui si procede alla entrata in vigore della norma.**

Utilizzando lo stesso criterio logico affermeremo anche l'antecedenza della ultimazione delle opere abusive al 31 marzo 2003 (data prevista dalla legge perché esse opere possano essere sanate), derivando gli illeciti edilizi commessi sui cespiti (pignorati sin dal 1994 e dunque a tale data già esistenti) dagli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti fra il 1989 (data di presentazione del progetto) ed il 1994 stesso (trascrizione del pignoramento dei cespiti), **ossia ben prima del termine stabilito dalla Norma per la loro ultimazione.**

Le considerazioni sin qui svolte portano ad affermare che **gli aggiudicatari del bene pignorato potranno accedere alla richiesta di sanatoria edilizia**; qualora essi decidano di svolgere domanda di sanatoria, dovranno comunque valutare l'ulteriore condizione per l'ammissibilità ed il successivo accoglimento della domanda stessa,

rappresentata dal possedere il fabbricato il requisito di idoneità statica o, in mancanza, dalla possibilità di eseguire sugli stessi manufatti interventi di adeguamento antisismico in base alla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274. Nel caso che ci occupa gli eventuali aggiudicatari dovranno, per il benevolo accoglimento della domanda, procedere ad effettuare la verifica statica delle opere da legittimare e/o il loro eventuale adeguamento antisismico.

Quanto ai costi che gli aggiudicatari dovranno sostenere per legittimare la condizione edilizia ed urbanistica del bene acquisito, essi saranno costituiti dalle seguenti voci:

- I. Costi per la procedura amministrativa del condono edilizio, ai sensi dell'art. 32 della L. 326/03 e delle Leggi regionali vigenti
- II. Compensi dovuti ai professionisti per lo svolgimento delle procedure tecniche ed amministrative connesse al condono (rilievi e relativi elaborati scrittografici, variazioni catastali, nuovi accatastamenti, etc.).

Di seguito si riporta l'analisi puntuale di tali costi.

- I. Per il procedimento amministrativo di sanatoria, le informazioni assunte presso gli Uffici del Comune di Triggiano e la verifica delle leggi nazionali e regionali, rappresentano la seguente situazione di costi:

- **Oblazione per lo Stato:** per le opere abusivamente eseguite concernenti lavori di ristrutturazione edilizia l'oblazione da corrispondere sarà pari ad € 60/mq per le superfici utili residenziali, mentre per quelle accessorie (locali deposito e/o non abitabili) il calcolo andrà effettuato sul 60% della superficie utile delle stesse;
- **Oblazione in favore delle Regione Puglia:** 10% dell'oblazione statale totale;
- **Oneri concessori in favore del Comune**

Per abusi derivanti da ristrutturazione edilizia: costo unitario per urbanizzazioni primarie e secondarie: €/mq. 23,50 della complessiva superficie utile ragguagliata (superficie utile + 60% delle superfici accessorie) - zona B 1 di P.R.G. - ;

contributo costo di costruzione: 5% di €/mq. 326,46;

- **Spese borsuali** (marche da bollo da apporre sulla domanda di condono ed al ritiro sul titolo edilizio abilitativo: ad oggi € 16,00 x 2 = € 32,00.

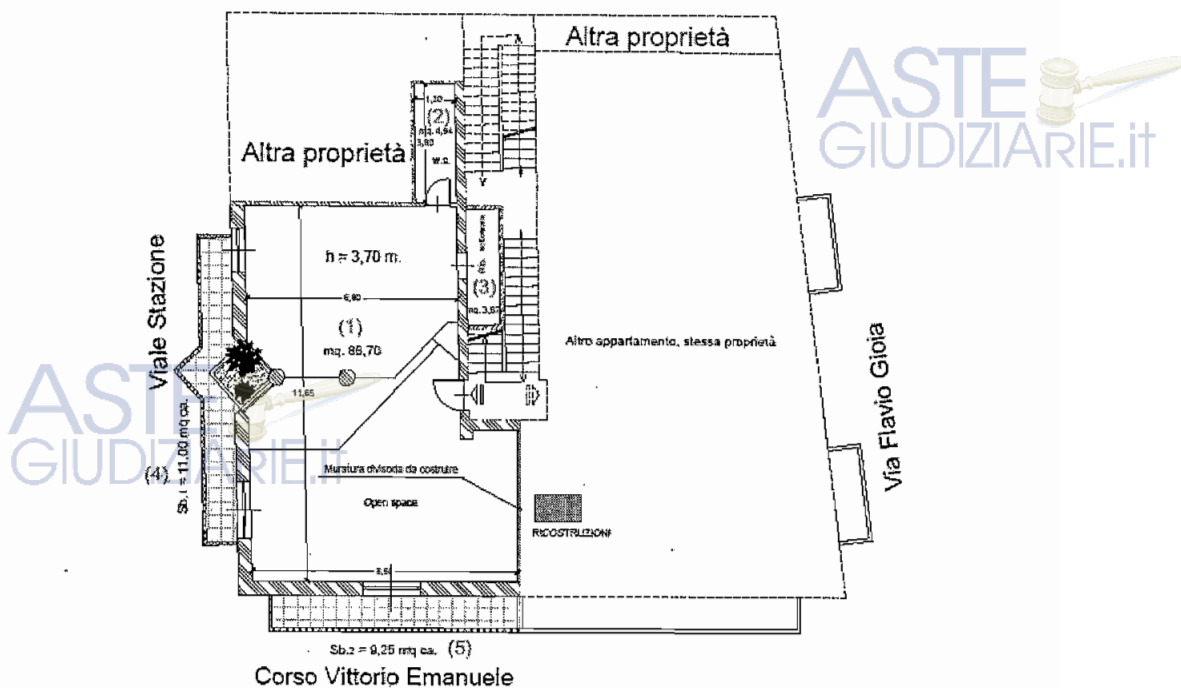
II. Compensi dovuti ai professionisti

Le prestazioni dovranno comprendere la predisposizione degli elaborati scrittografici (rilievi, relazioni tecniche, documentazione fotografica, etc.) da allegare alla domanda di sanatoria, la assistenza per il procedimento burocratico e la predisposizione della documentazione catastale di adeguamento alla reale situazione, con determinazione dei nuovi dati ed attribuzione di nuovo identificativo. Il relativo costo è stimabile in € 2.500,00 circa.

In occasione della regolarizzazione tecnico amministrativa si dovrà procedere alla variazione catastale, adeguando la planimetria ed attribuendo alla unità immobiliare nuovi identificativi derivati da fusione e frazionamento dei subalterni 11 e 13 della particella 364 del foglio di mappa n. 15 del comune di Triggiano, con categoria da individuare fra quelle previste per appartamenti di civile abitazione (vano abitativo multiuso) o ad uso studio/ufficio.

Di seguito si riportano in formato tabellare, per ciascun ambiente (vedi stralcio della planimetria qui sotto riprodotta), superficie netta, coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione e condizioni di manutenzione.

Si precisa che nel calcolo delle superfici ragguagliate dei balconi è stato utilizzato, come da istruzioni del manuale della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, il coefficiente, valido per superfici di balconi (o pertinenze similari) comunicanti con i vani principali, di superficie sino a mq. 25 pari ad $i = 0,30$. Per le (eventuali) superfici eccedenti i mq. 25 va applicato il coefficiente $i = 0,1$.



Descrizione	Esposizione	Manutenzione	Coeff. per Sup. Comm.	Sup. Utile (mq.)
SUPERFICI UTILI				
1) Vano multiuso	V.le Stazione/C.so V. Emanuele	ottima	1	88,70
2) Bagno	Cieco	ottima	1	4,94
3) Rip. sottoscala	Cieco	normale	1	3,87
4) Balcone V.le Stazione	Viale Stazione	discreta	0,30	11,00
5) Balcone C.so V. Emanuele	C.so V. Emanuele	normale	0,30	9,25
S) Sup. Utile Ragguagliata	1)+2)+3)+[4)+5)] * 0,30			103,59
Im) Incremento murature (10 % S)	103,59 * 0,1			10,36
SUP. COMMERCIALE SC = Su) + Im)	Sup. Utile Ragguagliata + incremento murature 103,59 + 10,36			113,94

c) SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO N. 03

La **Superficie Commerciale** del lotto, calcolata come rappresentato al precedente paragrafo, è pari a **mq. 113,94** (metri quadrati centotredici e novantaquattro).

d) STATO DI POSSESSO

Immobile attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED], moglie separata del debitore, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], che vi risiede (si esamini allo scopo il certificato di stato di famiglia rilasciato dal Sindaco di Triggiano in data 24 marzo 2015 allegato alla relazione di CTU) in virtù di assegnazione dell'intero alloggio alla stessa, stante la presenza all'epoca (1992) di figli minori; assegnazione contenuta nella sentenza di separazione (allegata alla presente relazione di stima).

e) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

e.1) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, salvo quelli rivenienti dai costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia e le variazioni catastali già citate, ove non assunti dalla procedura, e precisamente:

- costi per eseguire la legittimazione edilizia dei suddetti cespiti e l'adeguamento catastale degli stessi, di cui si è riferito tanto al precedente capitolo b.2) che nella relazione di CTU.

Di tali costi si è tenuto conto nella valutazione finale del cespite, mediante un abbattimento forfettario del Valore di stima, valore già ridotto rispetto al valore commerciale del bene, così come richiesto negli attuali mandati conferiti dai Giudici per le procedure esecutive.

e.2) VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- N. 1 Iscrizione, n. 14772 del 17/04/1991, relativa ad ipoteca di primo grado a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per atto a rogito del Notaio Maddalena dell'11/04/1991 per Lire 900.000.000 (sorte capitale Lire 500.000.000)

- N. 1 Trascrizione, n. 14773 del 17/04/1991, relativa a vincolo scaturente dall'atto per Notaio Maddalena di cui sopra
- N. 1 Iscrizione, n. 2059 del 15/01/1993, relativa ad ipoteca giudiziale a favore di Credito Italiano S.p.A. con sede in Genova e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire 196.738.810 (s.c. Lire 125.126.531) gravante

su:

- ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.la 364 sub 18;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 13;
- ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.la 364 sub 9;
- ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 11;
- ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.la 364 sub. 15;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.la 364 sub. 2.

- N. 1 Iscrizione, n. 3105 del 23/01/1993, relativa ad ipoteca convenzionale di secondo grado a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per atto a rogito del Notaio Auricchio in data 22/01/1993 avente ad oggetto apertura di credito per 5 anni fino a Lire 1.700.000.000 a favore dell'

[REDACTED] per Lire 2.000.000.000 gravante su

- ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.la 364 sub 18;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 13;
- ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.la 364 sub 9;
- ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.la 364 sub. 11;
- ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.la 364 sub. 15;

- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 11172 del 06/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del 31/03/1993, a favore di Banca Popolare della Murgia SpA con sede in Altamura e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] per Lire 2.177.638.000 (s.c. Lire 1.472.759.991) su
 - ✓ opificio industriale in Rutigliano, nonchè;
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
 - ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 11173 del 06/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del 31/03/1993, a favore di Banca Popolare della Murgia SpA con sede in Altamura e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire 238.149.000 (capitale Lire 158.521.063) su
 - ✓ opificio industriale in Rutigliano, nonchè;
 - ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
 - ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
 - ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
 - ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;

- ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, n. 12096 del 09/04/1993, relativa a decreto ingiuntivo, atto del 07/04/1993, a favore di Banca Popolare di Novara SCRL con sede in Novara e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per Lire 22.897.600 (capitale Lire 16.406.853) su
- ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
- ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;
- ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
- ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2
- N. 1 Trascrizione, nn. 27408/20824 del 05/08/1994, relativa a pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Conversano Soc. Coop. A r. l. con sede in Conversano e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], notificato con atto del 26/07/1994
- N. 1 Trascrizione, nn. 34669 del 16/12/1996, relativa a sequestro conservativo a favore della CURATELA FALLIMENTARE [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed altri soggetti; immobili di proprietà di [REDACTED] e posti sotto sequestro:
- ✓ locale in Triggiano Viale Stazione, piano terra, fg. 15 p.lla 364 sub 18;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele n. 246, 1° piano, vani 3 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 13;
- ✓ locali in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 244, P.T., fg. 15 p.lla 364 sub 9;

- ✓ appartamento in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele 246, P. 1, vani 2 e accessori fg. 15 p.lla 364 sub. 11;
- ✓ locali in Triggiano, piano cantinato, fg. 15 p.lla 364 sub. 15;
- ✓ appartamento in Triggiano Corso Vittorio Emanuele, P. T., vani 2 e accessori, mq. 44, fg. 15 p.lla 364 sub. 2.

✓ **e.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- ✓ Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto della stima, pur costituito da più unità immobiliari, non è gestito in forma condominiale dai due unici proprietari, i fratelli [REDACTED] (quest'ultimo debitore esecutato), i quali ripartiscono di comune accordo tra loro le spese comuni (pulizia ed illuminazione dell'androne e delle scale); non è pertanto possibile indicare gli importi delle spese fisse necessarie per la amministrazione ordinaria del cespite. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dovranno essere concordati fra i proprietari.

- ✓ Per completezza di informazione si rappresenta, come già segnalato nella relazione di CTU, che l'impianto idrico/fognario della porzione di fabbricato compresa fra Viale della Stazione, Corso V. Emanuele e via F. Gioia, che comprende i subalterni nn. 2, 9, 11, 13, 15 e 18 della particella n. 364 del foglio 15 di Triggiano oltre il relativo lastrico solare ed i volumi su esso lastrico insistenti, è comune a tutte le suddette unità ed il relativo locale tecnologico, contenente centrale idrica con pompe autoclave e serbatoio, è ubicato nel locale deposito al piano interrato, identificato con il sub. N. 15, il quale continuerà ad essere gravato della relativa servitù.

- ✓ Il lastrico solare continuerà ad essere gravato dalle servitù oggi esistenti, rappresentate da attraversamento di tubazioni, colonne di sfiato e canne fumarie, oltre a consentire interventi per installazione e/o manutenzione di antenne ed impianti televisivi, in favore delle sottostanti unità immobiliari.

f) **VALUTAZIONE DEL LOTTO**

f.1) CRITERI DI STIMA

Scopo da prefiggersi è quello di ricercare il più probabile valore di mercato del bene e quindi il suo presunto prezzo di vendita. Tale ricerca sarà basata sul **criterio comparativo diretto**, consistente nel confrontare il bene da stimare con un campionario di beni analoghi di valore noto e nello stabilire a quale delle classi dei beni analizzati appartiene il bene in questione. È evidente che la determinazione del valore di mercato richiede la conoscenza di molti prezzi – vendita relativi a beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare e, pertanto, presuppone l'esistenza di un mercato di compravendita. La consistenza complessiva del cespite, ovvero la sua **superficie commerciale**, si ottiene sommando alla superficie coperta dell'appartamento quella delle superfici delle relative pertinenze e/o superfici accessorie (posti auto coperti e/o scoperti, balconi, cantinole, aree scoperte pertinenziali, giardini, etc.) a loro volta rapportate alla superficie coperta tramite appositi coefficienti (vedi tabelle precedenti). Il più probabile prezzo di vendita dell'immobile, ossia il suo **Valore di Mercato**, sarà dato dal prodotto ottenuto moltiplicando la superficie commerciale (calcolata come sopra) per il prezzo unitario di mercato individuato in relazione al bene immobile stesso.

Per il lotto in esame la superficie commerciale di riferimento è quella indicata al precedente punto C), ossia **Sup. Commerciale = mq. 113,94**

f.2) FONTI DI INFORMAZIONE

Oltre alle conoscenze dirette del CTU, maturate in molti anni di esperienze professionali in materia estimativa, per individuare i più probabili prezzi unitari di mercato degli immobili è stata svolta un'accurata indagine di mercato, attingendo i dati disponibili dalle più qualificate fonti ufficiali, quali la "*Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari*" della *Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate*, e lo "*Osservatorio Immobiliare*" edito da *mercato-immobiliare.info*, oltre le più qualificate agenzie immobiliari a livello nazionale, quali "*Immobiliare.it*" e "*Borsino immobiliare*" (allegati in appendice).

I dati esaminati indicano nel Comune di Triggiano, per immobili residenziali di caratteristiche e stato manutentivo simili a quello oggetto di indagine, in area urbana come quella in cui insiste l'immobile oggetto della stima, i seguenti prezzi unitari:

	medio €/mq.
Banca dati Agenzia delle Entrate:	1.850,00
Osservatorio Immobiliare:	1.550,00
Immobiliare.it:	1.579,00
Borsino immobiliare:	1.535,00

f.3) VALORE AL MQ. - VALORE DEL BENE

Si ritiene, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, di adottare quale parametro unitario per la determinazione del valore commerciale del bene quello rappresentato dalla media dei valori sopra rappresentati, aumentato del 10 per cento per tener conto delle ottime rifiniture del cespite, ottenendo quale **Valore unitario a mq. (Vu):**

$Vu = \text{€/mq. } (1.850,00 + 1.550,00 + 1.579,00 + 1.535,00)/4 * 1,1 = \text{€/mq. } 1.791,35,$
approssimabili ad €/mq. **1.800,00**

Ne consegue un Valore Commerciale, dato dal prodotto della Sup. Commerciale prima individuata per il Valore unitario, pari a:

Valore Commerciale del Bene = mq. 113,94 * €/mq. 1.800,00 = **€ 205.092,00**

Di tale valore si effettuerà, come richiesto negli attuali mandati conferiti dai Giudici nelle procedure esecutive, un abbattimento forfettario del 15% per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno in luogo dei valori catastali e per l'assenza di garanzia sui vizi occulti. Conseguendosi, così, un valore ridotto di:

Valore Ridotto (- 15%) = € 205.092,00 * 0,85 = **€ 174.328,20**

Si eseguirà un ulteriore adeguamento della stima, per tener conto dei costi di regolarizzazione amministrativa e catastale di cui si è detto e precisato innanzi ed eventuali imprevisti: tale ulteriore riduzione si ritiene equo indicare nel 5 % del Valore Ridotto, per cui:

Valore Finale = Valore Ridotto * 0,95 = € 174.328,20 * 0,95 = **€ 165.611,79**

ed, in cifra tonda

Valore Finale = € 166.000,00 (Euro Centosessantaseimila e Zero Centesimi).

Si allegano alla relazione repertorio fotografico, raffigurante l'esterno del fabbricato e l'interno di tutti i vani, la documentazione catastale (estratto del foglio di Mappa, planimetrie e visure catastali), la planimetria redatta dallo scrivente, i titoli edilizi e gli ulteriori documenti acquisiti. Si allegano, ancora, le fonti informative utilizzate per la valutazione immobiliare.

Si producono supporti informatici (PERIZIA/PLANIM/FOTO).

Bari, 03 ottobre 2016

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale TELESCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it