

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30 tel. 080/5026005 – 335/401055
70124 B A R I

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUZIONE : **DOTT. SSA LAURA FAZIO**

R.GENER.ESECUZIONI : **N. 3/2018**

PROMOSSA DA : **BANCA POPOLARE DI BARI S.p.A. - Difesa dall'Avv. Angelo Schittulli**

IN DANNO : **OMISSIS**

Il sottoscritto Geom. Flavio Sforza, con studio tecnico in Bari alla Via Vitantonio Di Cagno n° 30, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bari con il n. 2953 ed iscritto all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bari con il n. 442, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio nel giudizio di Esecuzione dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Laura Fazio con PEC ricevuta in data 18/05/2018, di nomina quale esperto stimatore con decreto di fissazione udienza del 02/05/2018, disponendo di provvedere con la modalità telematica all'accettazione dell'incarico, trasmettendo entro gg. 10 a pena di sostituzione, dell'atto di giuramento ed accettazione mediante la sottoscrizione con firma digitale.

Lo scrivente CTU in data 22/05/2018 prendeva visione del fascicolo telematico, stampando l'atto di pignoramento, provvedeva al ritiro della planimetria catastale (all. A) ed in data 24/05/2018 ritirava la relativa visura storica catastale (all. B) nonché dello stralcio di mappa (all. C), redigeva il verbale di giuramento dell'esperto e di accettazione dell'incarico che predisponeva in data 22/05/2018 ed inviava in data 24/05/2018 in modalità telematica.

Riceveva in data 24/05/2018 dal custode nominato Avv. Andrea Dammacco la copia della raccomandata inviata all'esecutato della comunicazione del primo accesso per il giorno 01/06/2018.

QUESITO

L'esperto deve precisare se il creditore abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso l'esperto deve precisare se la certificazione si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;

Nel secondo caso se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stata trascritto in data 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 siano stati indicati nella detta certificazione.



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, 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 e il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente al G.E..

Dopo questo controllo preliminare provveda l'esperto :

1) all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più LOTTI per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, 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 sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità dell'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 al 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 Legge 47/85;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità alla essa 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'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40, sesto comma,



della legge 47/85, ovvero dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. del 06/06/2001 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 47/85;

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

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 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 uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che 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 ed valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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 ed 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 un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (vedi artt. 30,31,33,34,35,37 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001);

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, dal 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, ove possibile da allegare, nonché verificare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento del contratto ed in caso negativo, la quantificazione della differenza rispetto a tale valore; nonché l'esistenza di vincoli gravanti sul bene anche di natura condominiale, vincoli artistici.

Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione o spese straordinarie già deliberate, oltre ad eventuali spese condominiali non pagate nei due anni antecedenti alla 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, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima attribuito, nella quale sarà indicato anche il contesto dell'ubicazione, secondo lo schema 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 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevarne l'identità anche dei soggetti terzi quali i proprietari confinanti ovvero i comproprietari.

17) ad allegare altresì una check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II comma c.p.c. in modalità telematica PCT ed un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo di detta documentazione con verifica della completezza ed adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore ed il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedente e intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno gg. 30 prima dell'udienza fissata col decreto di nomina al 19.12.2018, come segue, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata con avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore o per PEC nel rispetto della normativa.



All'esperto sono concessi gg. 120 dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento (redatto in data 22/05/2018 e trasmessa in via telematica in data 24/05/2018), per il deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine all'interno della 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.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad €. 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro gg. 10 dal giuramento dell'esperto; richiesti con pec del 26/05/2018 e del 10/07/2018 all'Avv. Angelo Schittulli, ma ad oggi non ancora ricevuti;

RELAZIONE TECNICA LOTTO UNICO

Il sottoscritto Geom. Flavio Sforza dopo aver visionato l'atto di pignoramento provvede ad esaminare la Certificazione della Conservatoria dei RR.II. ai sensi dell'art. 561 C.P.C. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato presente agli atti, redatta in data 18/01/2018, dalla quale risulta che l'immobile sito in Noicattaro Località Parchitello identificato al Foglio 24 Particella 561 Subalterno 1, di proprietà del OMISSIS nato a Noicattaro il 05/11/1957 è gravato di una trascrizione a favore della Banca Popolare di Bari oltre alla trascrizione del pignoramento Registro particolare n. 1763 del 18/01/2018. Inoltre viene precisato che per il ventennio dal 18/01/98 al 18/01/2018 menzione negativa.

Si precisa altresì che detta certificazione non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario in quanto il titolo di acquisto è del 1990 quindi ancora antecedente al ventennio.

Si precisa ancora che il Creditore procedente ha depositato la visura storica dell'immobile del 08/02/2018 e nella certificazione i dati catastali corrispondono all'immobile pignorato.

In data 01/06/2018 unitamente al custode giudiziario Avv. Andrea Dammacco lo scrivente si recava presso l'immobile e non avendo rinvenuto la presenza dell'esecutato ci siamo recati presso la portineria del complesso residenziale "Parchitello" ove si è appreso che l'esecutato non occupa abitualmente l'immobile oggetto del presente procedimento, come confermato anche telefonicamente dall'amministratore Sig. Vito Buonsante, come risulta dal verbale (all. D).

Contattato l'esecutato ci ha riferito che avrebbe preso contatti con il Custode per concordare un'altra data in cui effettuare l'accesso, fissata con il medesimo per il 12/06/2018 alle ore 9,30.

Lo scrivente riceveva a mezzo cavo una comunicazione da parte del custode del rinvio del primo accesso all'immobile al giorno 12/06/2018 alle ore 9.30.

In detta data unitamente al custode giudiziario Avv. Andrea Dammacco lo scrivente aveva all'accesso all'immobile pignorato e procedeva alle misurazioni nonché ai rilievi fotografici dell'immobile pignorato.



Alle ore 11,00 si chiudeva il verbale di accesso del custode (all. E) e lo scrivente rinviava al giorno 20/06/2018 alle ore 9,00 per completare le operazioni peritali.

In tale data lo scrivente CTU con l'ausilio di un proprio collaboratore procedeva al completamento del rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto della presente procedura.

L'esecutato mi consegnava la copia conforme del titolo di proprietà e tutta la documentazione tecnico-amministrativa e condominiale in proprio possesso.

Alle ore 11,30 si chiudeva il verbale di sopralluogo (all. F).

Il sottoscritto ha accertato dalla visura storica catastale, che l'immobile in questione è pervenuto all'esecutato per acquisto a rogito notar Luigi Oliva del 31/07/1990 Rep. 17979 (all. G) comprensivo della nota di trascrizione, quindi esaminava la copia ricevuta dall'esecutato in fase di secondo sopralluogo, necessaria anche al fine di individuare i dati necessari per la ricerca dei titoli abilitativi presso il Comune di Noicattaro.

Lo scrivente provvedeva nei giorni successivi alla restituzione grafica di quanto rilevato (all. H) riscontrando alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'abitazione al piano terra oltre alla realizzazione di tettoie nella parte antistante e retrostante dell'immobile, nonché per la realizzazione della scala che conduce al piano interrato, che nella planimetria catastale risulta inesistente.

Si precisa che al piano interrato risulta essere stata realizzata una tavernetta con letto e con cucina in muratura oltre ad un ripostiglio e bagno.

Infine l'ulteriore difformità consiste per la realizzazione della tettoia al primo piano.

La presenza delle tettoie al piano terra determinano la difformità della configurazione del contorno dell'immobile rispetto alla mappa catastale, oltre alla mancanza della sagoma in mappa del piano interrato.

Pertanto lo scrivente con l'ausilio di un collaboratore e previa richiesta telefonica all'esecutato effettuava in data 11/07/2018 alle ore 9,00 un ulteriore sopralluogo all'immobile alla presenza dell'esecutato, procedeva al rilievo topografico con strumentazione GPS per la redazione del tipo mappale per l'aggiornamento cartografico propedeutico anche all'aggiornamento della planimetria catastale.

In tale circostanza lo scrivente restituiva all'esecutato – proprietario tutta la documentazione del titolo di proprietà con le relative autorizzazioni.

Del che il sottoscritto CTU ha redatto il verbale di terzo sopralluogo (all. I).

Quindi lo scrivente CTU in data 12/07/2018 faceva la richiesta dell'estratto di mappa (all. L), per poter eseguire l'aggiornamento cartografico, che riceveva in data 13/07/2018.



Lo scrivente CTU provvedeva alla redazione del Tipo mappale per l'aggiornamento cartografico (all. M), che veniva approvato, previo pagamento dei diritti, in data 17/07/2018, come si evince dallo stralcio aggiornato rilasciato in data 19/07/2018 (all. N).

Lo scrivente C.T.U. in data 25/07/2018 si recava presso il Comune di Noicattaro ed effettuava la richiesta di accesso agli atti (all. O) al fine di visionare la documentazione tecnica circa i titoli abilitativi, facendo la verifica anche per nominativo e per indirizzo in quanto in parte erano stati recuperati dall'esecutato, mentre quelli relativi alle concessioni originarie erano indicati nel titolo di proprietà.

In data 01/08/2018 lo scrivente si recava al Comune di Noicattaro per visionare la documentazione, unitamente all'Ing. Francesco Paolo Porcelli, Tecnico Comunale, in particolare si è proceduto alla verifica della completezza documentale fotocopiata dall'esecutato consistente :

- nella Concessione per l'esecuzione dei Lavori edili Pratica n. 202/90 rilasciata in data 04/12/1990 che si riferisce all'autorizzazione a costruire il piano interrato per la collocazione di alcuni ambienti tecnici (C.T. – autoclave – riserva idrica – e lavatoio-stireria) come da planimetria allegata (all. P);
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 10/06/1994 (all. Q);
- Autorizzazione Edilizia Pratica n. 82/97 per la realizzazione di pergolati in legno al piano terra ed al primo piano secondo il progetto allegato (all. R);

Solamente in data 06/08/2018 lo scrivente visionava il fascicolo del progetto originario e ritirava la copia della documentazione, previo pagamento dei diritti, consistente:

- nella Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 03/08/1987 comprensiva degli stralci dei grafici di progetto (all. S);
- nella Concessione di Variante del 02/10/1989 comprensiva dello stralcio del grafico del progetto di Variante (all. T);

Nei giorni successivi alla restituzione grafica dell'immobile rilevato, riportava la quotatura degli ambienti, nonchè procedeva a riportare le superfici degli stessi, come risulta dal grafico della situazione esistente (all. H) nonchè alla quantificazione complessiva della superficie dell'immobile. Dal confronto della situazione esistente con il grafico allegato alla Concessione del 03/08/87 e della variante del 02/10/89 lo scrivente ha accertato che le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Mentre rispetto al grafico allegato alla Concessione n. 202/90 del 04/12/90 riferito al piano interrato, le difformità consistono nella diversa configurazione del piano interrato ma soprattutto la destinazione che risulta essere tavernetta con letto, cucina e bagno anziché essere vani tecnici.

Infine rispetto all'Autorizzazione Edilizia Pratica n. 82/97 del 09/09/97 riferita alla realizzazione di pergolati in legno aventi copertura con teli passanti, risultano essere stati trasformati in tettoie coperte.



Pertanto lo scrivente ha richiesto al tecnico del Comune di Noicattaro la possibilità di poter ottenere una sanatoria e quale fosse la procedura necessaria al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, che potrebbe essere eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il Tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro Ing. Francesco Paolo Porrelli mi rispondeva dell'impossibilità di poter sanare la copertura con tettoie poste nella zona antistante e retrostante in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.G.R. n. 2250 del 21/12/2017, pertanto possono unicamente essere riportate a gazebo con copertura con teli passanti in conformità del grafico allegato alla relativa autorizzazione edilizia.

Non è possibile sanare anche il piano interrato in quanto al piano sottostrada non vi possono essere vani destinati alla residenza ma unicamente locali pertinenziali dell'appartamento come i vani tecnici e tecnologici, quindi è possibile sanare la configurazione e la diversa distribuzione degli spazi interni a condizione che venga rimossa la cucina ed il letto e trasformati in stireria- centrale tecnica, idrica nel rispetto delle destinazioni riportate nella relativa autorizzazione edilizia.

Nella medesima pratica è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e primo piano e della installazione della scala esterna di accesso dal piano terra al terrazzo del primo piano.

Pertanto lo scrivente deve quantificare la spesa complessiva che dovrà affrontare l'aggiudicatario per provvedere alla demolizione della cucina in muratura, allo smontaggio delle tettoie ed installazione dei teli passanti.

Pertanto tutto quanto innanzi indicato può essere parzialmente sanato ed in parte ripristinata la situazione legittima con la procedura di richiesta di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del T.U. n. 380 del 06/06/2001, previo pagamento degli oneri concessori e sanzione pecuniaria oltre ai costi del tecnico incaricato.

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dell'attuale stato dei luoghi.

Inoltre lo scrivente in data 07/08/2018 ha proceduto alla redazione della variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale per ampliamento per ristrutturazione, per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione toponomastica, poiché risultava difforme rispetto allo stato dei luoghi per effetto della totale assenza del piano interrato, per la mancanza delle tettoie, nonché per la diversa distribuzione degli spazi interni .

Infine lo scrivente CTU provvedeva alla redazione del Docfa (all. U) per la variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale, provvedeva in data 07/08/2018 all'invio telematico di detta pratica come si evince dalla ricevuta di trasmissione, da cui emerge anche il pagamento dei diritti catastali.

In data 08/08/2018 l'ufficio del Territorio accettava la suddetta pratica come si evince dalla ricevuta di protocollo e dell'avvenuta denuncia di variazione con la modifica dell'identificativo catastale.



In data 10/08/2018 lo scrivente CTU effettuava la visura storica catastale aggiornata (all. V), da cui si evince la modifica del subalterno catastale nonché la presentazione della variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, variazione toponomastica.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO :

L'immobile è ubicato nel Comune di Noicattaro nella Provincia di Bari, Località Parchitello, alla Via Dei Gerani n. 37, piano interrato, terra e piano primo. (foto n. 1 - 2).

L'immobile è un villino per civile abitazione a schiera con antistante e retrostante tettoia e giardino pertinenziale di proprietà esclusiva. (foto 3-4).

Il piano terra è costituito da un area antistante a cui si accede da cancelletto pedonale contraddistinto dal civico n. 37, dalla tettoia di mq. 28,63, ove è alloggiata la caldaia murale (foto n. 5), da ingresso di mq. 5,46, da un soggiorno di mq. 30,45 (foto n. 6), cucinino di mq. 4,18 (foto n. 7), un bagno di mq. 4,98 (foto n. 8), ed una camera da letto di mq. 13,08 (foto n. 9).

Dal soggiorno oppure dal cortile posto lateralmente si accede alla tettoia retrostante di mq. 77,55 (foto n. 10) e nella zona attigua vi è il cortile retrostante di pertinenza (foto n. 11).

Nella zona ingresso vi è una scala a chiocciola (foto n. 12) per l'accesso al primo piano a mansarda in cui vi è una camera da letto di mq. 17,96 (foto n. 13) ed un bagno di mq. 7,55 (foto n. 14), oltre ad una tettoia di mq. 20,30 (foto n. 15) nonché il terrazzo scoperto di mq. 36,44 privo di muretto di protezione o ringhiera (foto n. 16).

Dalla medesima scala a chiocciola interna, oppure da scala autonoma esterna posta nella zona sottostante la tettoia retrostante (foto n. 17) dal piano terra si accede al piano interrato (foto n. 18), in cui vi è una cucina in muratura (foto n. 19) ed un tavernetta con camino e con letto di mq. 44,66 (foto n. 20) oltre ad un disimpegno di mq. 6,83, un ripostiglio di mq. 7,67, un disimpegno di mq. 9,30, oltre ad un bagno di mq. 4,74 (foto n. 21) ed un locale autoclave di mq. 4,97 (foto n. 22).

In particolare l'abitazione al **piano terra** è della superficie netta complessiva di **mq. 58,15** ed una superficie lorda di **mq. 70,10** avente altezza interna netta utile di ml. 2,70, **il primo piano** a mansarda è della superficie netta di **mq. 25,51** ed una superficie lorda di **mq. 38,25** avente altezza variabile da ml. 3,60 sino all'altezza minima di ml. 2,15.

Il piano interrato della superficie netta di **mq. 78,17** ed una superficie lorda di **mq. 97,65** avente altezza netta nella tavernetta di ml. 2,60 mentre nella zona degli accessori di ml. 2,00.

Pertanto l'immobile ha una superficie complessiva netta di **mq. 161,83** e della superficie lorda complessiva di **mq. 206,00**, oltre ai balconi, terrazzi in parte coperti della superficie complessiva di **mq. 172**, nonché il giardino di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di **mq. 130**.

In considerazione che le tettoie realizzate a copertura di parte dei terrazzi risultano essere illegittime ed insanabili, come sarà di seguito specificato, la superficie coperta non può essere tenuta in



considerazione nella stima, quindi saranno considerati come terrazzi scoperti, ma saranno decurtati i costi del ripristino.

Per quanto riguarda il piano interrato che non può essere sanato ad abitazione sarà considerato come locale pertinenziale quindi la sua superficie sarà considerata alla metà.

Pertanto la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile oggetto di stima è la seguente :

mq. 108,35 + (97,65 : 2) + (172,00 : 3) + (130 : 10) = mq. 227,50.

Per quanto concerne le condizioni di manutenzione dell'immobile pignorato lo scrivente può affermare che trattandosi di unità immobiliare autonoma posta al piano terra, primo ed interrato, la cui costruzione del fabbricato risale al 1990, ove lo stato d'uso della stessa è buono e non vi sono manutenzioni straordinarie da effettuare.

Per quanto concerne le caratteristiche strutturali del bene per analogo motivo di cui innanzi è possibile affermare che le pareti esterne dell'edificio sono in discreto stato di conservazione .

Per quanto riguarda le caratteristiche interne l'immobile in oggetto è dotato di porta d'ingresso del tipo blindata, infissi in pvc privi di vetrocamera, con avvolgibili in plastica muniti di argano.

La pavimentazione é in parquet con doghe in legno cm. 45 x 7,5 mentre il bagno a piano terra munito di vaso, bidet e lavabo e doccia, ha la pavimentazione e rivestimento in ceramica.

La cucina ha la medesima pavimentazione e rivestimento in ceramica.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia che rispetta la normativa vigente .

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale della ditta Beretta con radiatori in ghisa.

Le porte sono in legno massello.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Al primo piano la pavimentazione è in parquet, mentre il bagno ha pavimentazione e rivestimento in ceramica.

Al piano interrato la pavimentazione è in cotto, il bagno ha la pavimentazione ed il rivestimento in ceramica, gli infissi esterni e le porte sono in legno sono in legno

Per quanto riguarda lo stato di possesso dell'immobile si precisa che lo stesso è nel possesso del debitore OMISSIS nato a Noicattaro il 05/11/1957 (proprietario del 100%) che non occupa abitualmente l'immobile oggetto della presente consulenza che appare in stato di semi-abbandono.

CONFINI :

L'immobile è ubicato nel Comune di Noicattaro – Località Parchitello alla Via Dei Gerani n. 37, piano terra, primo ed interrato, confina ad est con la strada interna di lottizzazione, a Sud con Via de Gerani, ad Ovest e Nord con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso residenziale, salvo altri.



LEGITTIMITA' URBANISTICA

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIO:

Per quanto riguarda la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto può affermare che l'immobile ubicato al piano terra e la mansarda al primo piano è stato edificato in forza di Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 03/08/1987 nonché di Concessione di Variante del 02/10/1989.

Successivamente l'esecutato ha ottenuto la Concessione per l'esecuzione dei Lavori edili Pratica n. 202/90 rilasciata in data 04/12/1990 per la realizzazione del piano interrato per la collocazione di alcuni ambienti tecnici (C.T. – autoclave – riserva idrica – e lavatoio-stireria) come da planimetria allegata;

Ottenne anche l'autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 10/06/1994 ;

Infine ottenne l'autorizzazione Edilizia Pratica n. 82/97 per la realizzazione di pergolati in legno al piano terra ed al primo piano secondo il progetto allegato;

La restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi redatto dal sottoscritto CTU rispetto ai grafici allegati ai progetti di cui innanzi, risulta difforme dal punto di vista urbanistico-edilizio in quanto al piano terra e primo sono state eseguite opere consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre al piano terra ed al primo piano i pergolati in legno aventi copertura con teli passanti all'concessi con Autorizzazione Edilizia Pratica n. 82/97 del 09/09/97 sono stati trasformati in tettoie coperte.

Al piano interrato le difformità consistono nella diversa configurazione del piano interrato ma soprattutto la destinazione che risulta essere tavernetta con letto, cucina e bagno anziché essere vani tecnici come risulta la Concessione n. 202/90 del 04/12/90.

SANABILITA':

Le difformità presenti consistenti nella copertura con tettoie ubicate al piano terra e primo piano poste nella zona antistante e retrostante non possono essere sanate in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.G.R. n. 2250 del 21/12/2017, pertanto possono unicamente essere riportate a gazebo con copertura con teli passanti in conformità del grafico allegato alla relativa autorizzazione edilizia.

Non è possibile sanare anche il piano interrato in quanto al piano sottostrada non vi possono essere vani destinati alla residenza ma unicamente locali pertinenziali dell'appartamento come i vani tecnici e tecnologici, quindi è possibile sanare la diversa configurazione del piano interrato e la diversa distribuzione degli spazi interni a condizione che venga rimossa la cucina ed il letto e trasformati in stireria- centrale tecnica, idrica nel rispetto della relativa autorizzazione edilizia.



Nella medesima pratica è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e primo piano e della installazione della scala esterna di accesso dal piano terra al terrazzo del primo piano. (foto n. 23 – 24).

Quindi possono essere sanate dall'aggiudicatario del lotto, mediante la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del T.U. n. 380 del 06/06/2001, previa demolizione della cucina e rimozione del letto, nonché previo smontaggio della copertura delle tettoie e installazione di teli passanti per un costo complessivo di **€. 20.000,00**

Pertanto l'aggiudicatario potrà sanare parzialmente gli abusi presenti, previo pagamento della sanzione che sarà quantificata dall'Amministrazione che comprensiva dei diritti di segreteria e dei bolli si aggira intorno ad di **€. 1.500,00**, oltre all'onorario professionale del tecnico incaricato pari ad **€. 3.500,00**.

In definitiva lo scrivente CTU può affermare che l'aggiudicatario per la regolarizzazione dell'immobile dovrà sostenere complessivamente una spesa di €. 25.000,00.

Si specifica che detta difformità **non potrà** essere sanata dall'aggiudicatario, mediante presentazione della domanda di definizione degli illeciti edilizi ai sensi della legge 326/03, come previsto nell'art. 46 al quinto comma del testo unico in materia di edilizia ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che consente all'aggiudicatario a seguito di atti di procedura esecutiva immobiliare, nel caso si trovi nelle condizioni previste, di ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria presentando la domanda entro n. 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, ove ne ricorrono le condizioni, in quanto una delle condizioni essenziali sono le ragioni creditorie che in questo caso risultano successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (02/10/2003), poiché l'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 19/12/2017, è certamente la ragione di credito che ha determinato l'esecuzione immobiliare, ma è successiva alla data del 02/10/2003.

Infine le opere illegittime sono state realizzate dall' esecutato successivamente all'atto di acquisto del 31/07/1990, ma comunque realizzati in tempi recenti come dichiarato dall' esecutato, quindi in data successiva a quanto indicato nella legge del condono edilizio che imponeva quale data di ultimazione delle opere il 31/03/2004.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'immobile in oggetto è costituito dal piano terra, primo ed interrato sito nel Comune di Noicattaro – Località Parchitello - alla Via Dei Gerani n. 37, riportato nel N.C.E.U. al foglio 24 particella 561 sub. 7, (già foglio 24 particella 561 sub. 1) piano T-1-S1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq. 241, escluse le aree scoperte mq. 206, rendita catastale Euro 883,14 come si evince dalla visura storica aggiornata (all. V) .



Si precisa che l'identificazione catastale dell'immobile corrisponde ai dati specificati nel pignoramento.

La planimetria catastale (all. U) rappresenta, come detto innanzi, l'effettivo stato dei luoghi, per effetto dell'aggiornamento che il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare all'Ufficio del Territorio.

VINCOLI CANCELLATI DALLA PROCEDURA :

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica è gravato da vincoli risultanti dalla documentazione ipotecaria, depositata dal creditore procedente consistenti in :

1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto la Conservatoria di Bari il 08/01/2018 ai nn. 2420/1763 emesso dal Tribunale di Bari e notificato il 19/12/2017 contro OMISSI nato in Noicattaro il 05/11/1957 a favore della Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari, gravante sull'immobile in oggetto;

Il sottoscritto C.T.U. è in grado di affermare che tutti vincoli e gli oneri gravanti sul bene innanzi descritti saranno cancellati dalla procedura.

SPESE CONDOMINIALI :

Lo scrivente, da informazioni assunte dall' esecutato in sede di verbale di accesso unitamente al custode giudiziario, circa l'importo bimestrale degli oneri condominiali può affermare che trattandosi di unità in complesso residenziale munito di vigilanza e guardiania, l'importo è di €. 190,00 e che l'esecutato non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali, come affermato dall'amministratore del condominio Sig. Vito Buonsante.

STIMA:

L'appartamento è ubicato nel Comune di Noicattaro, in Località Parchitello, in complesso residenziale, in cui in questo periodo di crisi immobiliare non vi sono molteplici richieste di acquisto di immobili simili, ma in base alla ubicazione, considerate le discrete condizioni dell'immobile, trattandosi di villino a schiera posto in complesso residenziale recintato munito di vigilanza e guardiania, in considerazione di tutto quanto detto e innanzi descritto e delle caratteristiche strutturali e funzionali, lo scrivente CTU procederà per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile costituente il lotto in stima mediante l'uso di due metodologie sintetiche applicabili e precisamente:

- a) metodologia sintetica da indagine di mercato presso le locali agenzie immobiliari;
- b) metodologia sintetica da valutazione di uffici pubblici e da dati documentali di mercato;

Il valore di mercato risulta dalla media dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate:

I. Metodologia sintetica da indagini di mercato

Da indagine di mercato condotta presso alcune agenzie immobiliari della città di Bari e Noicattaro, risulta che il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione è compreso tra €/mq. 2.000,00 ed €/mq. 2.500,00 con un **valore medio di €/mq. 2.250,00.**



II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

a) Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona) con riferimento alla zona in questione (codice di zona E2), fornisce valori nominali unitari per ville e villini aventi un normale stato conservativo (riferito all'anno 2017- secondo semestre) (all. X) variabili tra un minimo di €/mq. 2.200,00 ed un massimo di €/mq. 2.600,00 con **un valore medio statisticamente accettabile pari a €/mq. 2.400,00 riferito alla superficie lorda;**

B) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato al 2017 sull'elaborazione statistica su base valori anno 2013, con riferimento alla Zona di Torre a Mare S.P. per Noicattaro – per ville recenti (edificate sino a 30 anni un **valore medio unitario pari a €/mq. 992,75** (all. Z)

In considerazione di tutto quanto detto ed innanzi descritto e delle caratteristiche strutturali e funzionali, delle vendite effettuate nella zona, si può attribuire un valore medio di mercato di (€ 2.250,00 + 2.400,00 + 992,75) /3 = **€ 1.880,91 al metro quadrato commerciale.**

Pertanto considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ammonta ad: €/mq. 1.880,00 x mq. 227,50 = **€ 427.700,00.**

A detta valutazione occorre apportare in detrazione le spese che l'aggiudicatario dovrà sopportare per lo smontaggio della copertura delle tettoie e ripristinare l'installazione dei teli passanti, nonché per la presentazione della pratica comunale per la sanatoria del piano interrato previa demolizione della cucina in muratura, oltre alla sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni sostenendo un costo complessivo pari ad **€ 25.000,00.**

Pertanto la valutazione dell'immobile è la seguente :

€ 427.700,00 – 25.000,00 = **€ 402.700,00.**

A detta valutazione è opportuno effettuare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti.

€ 402.700,00 x 15% = **€ 60.405,00.**

Quindi lo scrivente, in virtù di tutto quanto detto innanzi, è in grado di affermare che il valore di mercato adeguato dell'immobile esaminato e quindi del valore finale del bene è di :

€ 402.700,00 - € 60.405,00 = **€ 342.295,00.**

Poiché il pignoramento è stato effettuato contro il OMISSIS nato in Noicattaro il 05/11/1957 e la valutazione riguarda l'intero valore dell'immobile, in quanto acquistato con atto del 31/07/1990 e



coniugato in data 25/04/2011 come risulta dal certificato della Situazione di Famiglia (all. AA) quindi il valore del bene oggetto d'asta è pari al 100%, pari ad €. 342.295,00.

In definitiva il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è nelle condizioni di poter affermare che prezzo da porre a base d'asta è pari ad €. 342.295,00 che si arrotonda ad **€. 340.000,00 (Diconsi Trecentoquarantamilaeuro)**.

SI PRECISA CHE LA VENDITA IMMOBILIARE NON E' SOGGETTA AD IVA.

Lo scrivente CTU ha inviato copia della presente perizia al debitore a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento inviata in data 10/09/2018 (all. AB), nonché copia della perizia al creditore procedente Banca Popolare di Bari a mezzo P.E.C. in data 10/09/2018 all'Avv. Angelo Schittulli (schittulli.angelo@avvocatibari.legalmail.it) (all. AC).

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento del mandato conferitomi, rimanendo a disposizione del Giudice dell' Esecuzioni Immobiliari per eventuali chiarimenti e/o adempimenti.

BARI, lì 10/09/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Flavio Sforza)

