

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio esecuzioni immobiliari

R. Gen. Es. n. 715/2016

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MICHELE DE PALMA

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO

V.LE DELLA REPUBBLICA, 5
70026 MODUGNO (BA)

Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla ditta Dileo Costruzioni s.r.l. in danno dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (n. 715/2016 R. Gen. Es.).



TRIBUNALE DI BARI

Ufficio esecuzioni immobiliari

R. Gen. Es. n. 715/2016

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MICHELE DE PALMA

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO

V.LE DELLA REPUBBLICA, 5

70026 MODUGNO (BA)

Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla ditta Dileo Costruzioni s.r.l. in danno dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (n. 715/2016 R. Gen. Es.).

PREMESSA

* * * * *

In data 14 ottobre 2016 veniva trascritto, a seguito di Atto della Corte d'Appello di Bari del 27.09.2016, presso la Conservatoria RR.II. di Bari, ai nn. 42380/30477, atto di pignoramento immobiliare ad istanza della ditta Dileo Costruzioni s.r.l. in danno dei signori [REDACTED]. Iniziato il procedimento esecutivo (n. 715/2016 R. Gen. Es.), il G.E. dott.ssa Rosa Pasculli, in data 07 febbraio 2017, nominava, quale esperto, la sottoscritta architetto dott. Lorenza Benegiamo, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari, con numero di matricola 2136, con l'incarico di procedere alla stima dei beni



oggetto di esecuzione; fissava l'udienza del 24.05.2017 per il giuramento di rito e l'udienza del 27.09.2017 per l'audizione delle parti.

Come innanzi accennato, in data 24 maggio 2017 chi scrive dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In data 23 giugno 2017 la cancelleria del Tribunale delle Esecuzioni comunicava a mezzo pec il rinvio dell'udienza di comparizione delle parti dal giorno 27.09.2017 al giorno 22.11.2017.

La scrivente procedeva, quindi, alla disamina della documentazione reperita. Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 27.09.2016 e della susseguente nota di trascrizione nn. 42380/30477 del 14.10.2016 rilevava che gli immobili oggetto di pignoramento a carico della signora Giovanna Sollecito risultavano essere:

- 1) Bene 1: la piena proprietà del bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 408 della consistenza di 20 are 25 centiare (uliveto);
- 2) Bene 2: la piena proprietà del bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 272 della consistenza di 26 are 37 centiare (pascolo);
- 3) Bene 3: la piena proprietà del bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 273 della consistenza di 26 are 37 centiare (pascolo);
- 4) Bene 4: la piena proprietà del bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 278 della consistenza di 51 are 24 centiare (seminativo);
- 5) Bene 5: la piena proprietà del bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 279 della consistenza di 55 are 16 centiare (seminativo);
- 6) Bene 6: 1/2 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 6, categoria C6, della consistenza di 23 mq, sito al piano terra della Via Parma 35;



- 7) Bene 7: 1/2 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 9, categoria A2, della consistenza di 6 vani, sito al piano terzo della Via Parma 31;
- 8) Bene 8: 1/2 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 10, sito al piano lastrico della Via Parma 31;
- 9) Bene 9: 1/2 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 7, categoria C6, della consistenza di 23 mq, sito al piano terra della Via Cirene;
- 10) Bene 10: 1/6 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 93, particella 680, subalterno 2, categoria A3, della consistenza di 3,5 vani, sito al piano terra e S1 della Via Claudio Monteverdi;
- 11) Bene 11: 1/6 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 161, particella 744, subalterno 3, categoria A4, della consistenza di 2,5 vani, sito ai piani 1 - 2 - S1 del Claustro Fratelli Casiello nn. 12 - 13;
- 12) Bene 12: 1/6 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 161, particella 751, subalterno 1, categoria C6, della consistenza di 51 mq, sito al piano terra del Claustro Fratelli Casiello n. 15;
- 13) Bene 13: 1/6 della proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 161, particella 751, subalterno 3, categoria A4, della consistenza di 2,5 vani, sito al piano 1 del Claustro Fratelli Casiello n. 14;

nonché a carico del sig. [REDACTED]

- 14) Bene 14: la piena proprietà del bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 8, categoria A2, della consistenza di 6 vani, sito al piano 2 della Via Parma n. 31.

Dalla lettura del Certificato Notarile si rileva che:

- 1) Bene 1: il bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 408 della consistenza di 20 are 25 centiare (uliveto), risulta di [REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà e di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di usufrutto



giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;

- 2) Bene 2: il bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 272 della consistenza di 26 are 37 centiare (pascolo) risulta di [REDACTED] per la nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di usufrutto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 3) Bene 3: il bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 273 della consistenza di 26 are 37 centiare (pascolo) risulta di [REDACTED] per la nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di usufrutto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 4) Bene 4: il bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 278 della consistenza di 51 are 24 centiare (seminativo) risulta di [REDACTED] per la nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di usufrutto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 5) Bene 5: il bene iscritto al catasto terreni del Comune di Altamura al foglio 76, particella 279 della consistenza di 55 are 16 centiare (seminativo) risulta di [REDACTED] per la nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di usufrutto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 6) Bene 6: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 6, categoria C6, della consistenza di 23 mq, sito al piano terra della Via Parma 35 risulta di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà e di 1/2 di nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di usufrutto giusto atto d'acquisto, a rogito del notaio Gaetano Lonero del 13.04.2010, rep. 15310, trascritto a Bari il 16.04.2010 ai numeri 18103/11884, dal sig. [REDACTED] e successivo atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;



- 7) Bene 7: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 9, categoria A2, della consistenza di 6 vani, sito al piano terzo della Via Parma 31 risulta di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà e di 1/2 di nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di usufrutto giusto atto d'acquisto, a rogito del notaio Gaetano Lonerò del 13.04.2010, rep. 15310, trascritto a Bari il 16.04.2010 ai numeri 18103/11884, dal sig. [REDACTED] e successivo atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonerò del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 8) Bene 8: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 10, sito al piano lastrico della Via Parma 31 risulta di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà e di 1/2 di nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di usufrutto giusto atto d'acquisto, a rogito del notaio Gaetano Lonerò del 13.04.2010, rep. 15310, trascritto a Bari il 16.04.2010 ai numeri 18103/11884, dal sig. [REDACTED] e successivo atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonerò del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 9) Bene 9: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 7, categoria C6, della consistenza di 23 mq, sito al piano terra della Via Cirene risulta di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà e di 1/2 di nuda proprietà e di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di usufrutto giusto atto d'acquisto, a rogito del notaio Gaetano Lonerò del 13.04.2010, rep. 15310, trascritto a Bari il 16.04.2010 ai numeri 18103/11884, dal sig. [REDACTED] e successivo atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonerò del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 10) Bene 10: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 93, particella 680, subalterno 2, categoria A3, della consistenza di 3,5 vani, sito al piano terra e S1 della Via Claudio Monteverdi risulta di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per 1/6 ciascuno. A [REDACTED] era pervenuto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonerò del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;



- 11) Bene 11: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 161, particella 744, subalterno 3, categoria A4, della consistenza di 2,5 vani, sito ai piani 1 - 2 - S1 del Claustro Fratelli Casiello nn. 12 - 13 risulta di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per 1/6 ciascuno. A [REDACTED] era pervenuto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 12) Bene 12: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 161, particella 751, subalterno 1, categoria C6, della consistenza di 51 mq, sito al piano terra del Claustro Fratelli Casiello n. 15 risulta di proprietà di [REDACTED] per 1/6 ciascuno. A [REDACTED] era pervenuto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 13) Bene 13: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 161, particella 751, subalterno 3, categoria A4, della consistenza di 2,5 vani, sito al piano 1 del Claustro Fratelli Casiello n. 14 risulta di proprietà di [REDACTED] per 1/6 ciascuno. A [REDACTED] era pervenuto giusto atto di vendita a rogito del notaio Gaetano Lonero del 19.09.2016 rep. 19772, trascritto a Bari il 20.09.2016 ai nn. 39179/28305;
- 14) Bene 14: il bene iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 8, categoria A2, della consistenza di 6 vani, sito al piano 2 della Via Parma n. 31 risulta di proprietà di [REDACTED], giusto atto di vendita a rogito del notaio Patrizia Speranza del 20.03.2003 rep. 46250, trascritto a Bari il 31.03.2003 ai nn. 30222/5543.

Si precisa che nel certificato notarile si fa menzione della particella 252 non oggetto di pignoramento. Si rileva altresì che il Bene 10 è indicato come "sub 2" nell'elenco dei beni oggetto di pignoramento e come "sub 3" alla pagina dove viene indicata la proprietà.



Pertanto la scrivente rileva che l'unico bene oggetto di pignoramento (atto del 27.09.2016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bari, ai nn. 42380/30477 il 14.10.2016) nella piena proprietà degli esecutati, risulta essere quello indicato in narrativa come Bene 14, iscritto al catasto fabbricati del Comune di Altamura al foglio 162, particella 1534, subalterno 8, categoria A2, della consistenza di 6 vani, sito al piano 2 della Via Parma n. 31.

Quindi, in data 08.06.2017, la scrivente, dopo aver espletato le formalità propedeutiche al sopralluogo (studio del fascicolo di causa, reperimento presso i competenti uffici di documentazione necessaria per lo svolgimento dell'indagine, nonché visure catastali, visure di mappa, planimetrie, etc.), inviava p.e.c. convocando le parti per il giorno 16.06.2017 per l'espletamento del sopralluogo necessario per l'identificazione, la descrizione e la valutazione dei beni pignorati.

A seguito di richiesta di rinvio a mezzo p.e.c. dell'avvocato Squicciarini, difensore dei signori [REDACTED] questo consulente differiva il già fissato incontro al giorno 11.07.2017.

Completate le formalità e alla stregua dei dati acquisiti, si è in grado di rispondere ai seguenti

QUESITI DEL GIUDICE

* * * * *

1. Controlli l'esperto la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile: accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;
2. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con



ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile – tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie - i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. all'identificazione catastale dell'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.
3. Rediga, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:



- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato gabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in



corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2. per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali),

3. per eventuali difformità urbanistico – catastali;

- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità Catastali;

4. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- La valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dall'acquirente. In particolare, trattandosi di un immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso, ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30,31,33,34,35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.



- Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.



IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E CONFINI DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA

* * * * *

In data 11 luglio 2017, come innanzi detto, dopo il preventivo studio della documentazione, ed a seguito di indagine in loco sui valori di mercato per immobili tipicamente assimilabili a quello in questione, veniva effettuato il previsto sopralluogo.

Descrizione analitica

Il bene oggetto di pignoramento è l'immobile ad uso abitazione, sito in Altamura alla Via Parma n. 31, piano secondo.



Fig. 1 – vista fabbricato di cui l'immobile è quota parte

L'immobile, con accesso dal portone condominiale al civico 31 della Via Parma, è quota parte di un edificio per civili abitazioni, la cui edificazione ha avuto inizio negli ultimi decenni del secolo scorso, con struttura portante e fondazioni in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti piani a solai latero-cementizi. E' situato al piano secondo, di detto fabbricato, con accesso alla sinistra di chi sale le



scale; ha un'estensione di mq 125 circa coperti e mq 19 circa scoperti (balconi) ed è costituito da ingresso, disimpegno, 3 vani letto, bagno, soggiorno-cucina, lavanderia e tre balconi. Il tutto come meglio descritto nell'allegata planimetria.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato, quale abitazione propria e della di lui famiglia, dall'esecutato stesso, signor [REDACTED]

Detto immobile è rifinito con pavimento ceramico nella zona giorno e nei servizi, con parquet nella zona notte; intonaco civile e rivestimenti ceramici in bagno, cucina e lavanderia; bussole in legno tamburato, infissi esterni in PVC. Era inoltre dotato di impianti - sottotraccia - elettrico, idrico-fognante, telefonico, TV, citofonico e di riscaldamento autonomo a gas. Vi era, inoltre, la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento. Si presentava, all'interno, in buono stato di conservazione, come può desumersi dalla allegata documentazione fotografica.

Si soggiunge che sia l'androne condominiale che il vano scala e i prospetti esterni non risultavano ultimati.

L'immobile confina a Nord-Ovest con cortile interno, a Nord Est con la Via Cirene, a Sud-Est con la Via Parma e a Sud-Ovest con altro immobile.



Fig. 2 – ubicazione – immagine tratta dal web

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia delle entrate (cfr. figura 3) che prevede che alla superficie utile



interna vadano aggiunti i muri perimetrali nella misura del 100%, i muri a confine con spazi di uso comune nella misura del 50% e fino ad un massimo di 50cm, ed infine i muri in comune ad altra proprietà nella misura del 50% fino ad un massimo di 25cm.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Fig. 3 – codice delle valutazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Det. Sup. comm.	Superficie commerciale (mq)
Unità immobiliare	125,00	100%	125,00
Superficie balconi	19,00	33%	6,27
totale			131,27

Identificazione catastale



Al catasto urbano del Comune di Altamura l'immobile in oggetto è contraddistinto dai seguenti parametri identificativi:

- ☐ Via Parma n. 31, piano 2; Foglio 162; Particella 1534; Sub 8; Zona Censuaria -; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza 6 vani, superficie catastale 131,00 mq, totale escluse aree scoperte 125,00 mq; Rendita € 712,71, in testa alla ditta Luigi Incampo nato ad Altamura il 31.05.1970.



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2017

Data: 14/06/2017 - Ora: 13.28.35

Fine

Visura n.: T199140 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ALTAMURA(Codice A225) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		162	1534	8			A/2	4	6 vani	Totale: 131 m ² Totale escluse aree scoperte**: 125 m ²	Euro 712,71	VIA PARMA n. 31 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: gestione archivi fabbricati verifica fabbricato rettifica classamento incoerente
Notifica: effettuata il 16/12/2014 con prot. n. BA0308112/2014 del 16/09/14

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 20/03/2003 protocollo n. BA0084252 Voltura in atti dal 02/03/2006 Repertorio n.: 46250 Rogante: SPERANZA PATRIZIA Sede: ALTAMURA Registrazione: Sede: TRASCR.10329/2003- COMPRAVENDITA (n. 12909/1/2006)	

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Fig. 4 – visura catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale si evince che non vi sono difformità.

Legittimità urbanistica

Dalle ricerche esperite presso i competenti uffici, si è rilevato che, il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di indagine è quota parte, è stato costruito in forza della Licenza Edilizia del 13/10/1968 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1364/c del 03 febbraio 1994.

Successivamente veniva rilasciata, per detta unità immobiliare, Concessione Edilizia n. 344 del 04 luglio 2000 con cui si autorizzava la "sopraelevazione di un secondo piano e soffitta al fabbricato sito in Altamura alla via Parma n. 31".

In data 01 settembre 2000 veniva rilasciata dall'U.T.C. Concessione Edilizia in variante n. 465/2000 con cui si autorizzava:

- il trasferimento al secondo piano dei volumi assentiti del negozio ubicato al piano terra;
- l'eliminazione di area scoperta (atrio) al primo piano;
- il prolungamento del balcone al primo, secondo e terzo piano prospiciente su Via Parma;
- la realizzazione del terzo piano copertura da adibire a soffitta con antistante terrazza praticabile nel rispetto della stessa volumetria assentita con C.E. in sanatoria (piano secondo);
- la trasformazione del vano scala al piano terra a "Servizio Tecnico" e quindi non computabile al fine volumetrico.

Infine, con detta concessione in variante, il secondo piano veniva adibito a civile abitazione, mentre il terzo piano di copertura veniva adibito a soffitta con antistante terrazza praticabile accessibile per mezzo di un vano scala. Il piano terra veniva adibito quasi interamente a garage e parte a locale alloggio riserva idrica.

In data 06 dicembre 2002 veniva rilasciata dall'U.T.C. ulteriore Concessione Edilizia in variante n. 390/2002 con cui si autorizzava:

- la realizzazione di un vano ascensore a partire dal piano terra fino a raggiungere il terzo piano;
- l'eliminazione dell'atrio al secondo piano;
- la formazione di piccola veranda coperta al secondo piano;
- la copertura del terrazzo antistante il piano terzo con copertura in legno lamellare a vista, aperta perimetralmente;



- il collegamento dei balconi al terzo piano.

Occorre evidenziare che quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata, differisce da quanto rilevato durante il sopralluogo esperito tanto nella distribuzione degli spazi interni quanto nella sagoma stessa dell'immobile, oltre che nei prospetti.

Per quanto riguarda le difformità inerenti la distribuzione interna si rileva che:

L'immobile risulta essere costituito da ingresso, disimpegno, 3 vani letto, bagno, soggiorno-cucina, lavanderia e tre balconi. Nell'elaborato allegato all'ultimo titolo abilitativo il cespite risultava essere costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due vani letto, due w.c. e ripostiglio. Nel seguito si riportano, per meglio esplicitare quanto detto, la planimetria allegata alla C.E. n. 390/2002 e la planimetria dello stato dei luoghi.

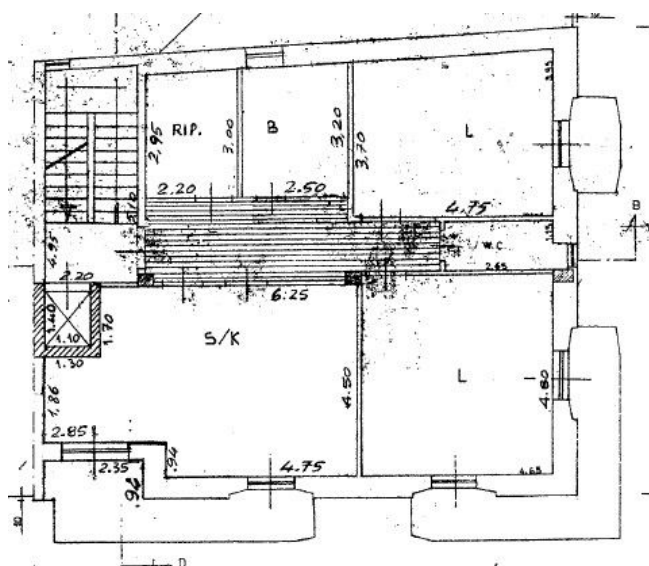


Fig. 5 - Planimetria allegata alla C.E. n. 390/2002

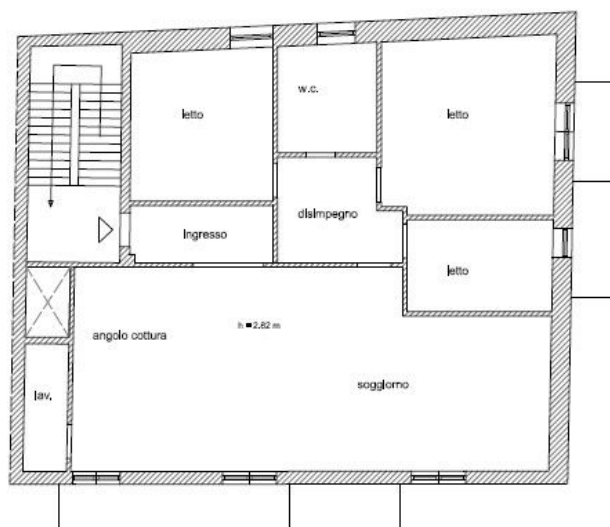


Fig. 6 - Planimetria dello stato dei luoghi

Per quanto attiene le difformità inerenti la sagoma e i prospetti si rileva che:

il prospetto alla Via Parma, nella planimetria allegata alla C.E., riporta una rientranza nella zona giorno (definita "veranda coperta" nella relazione tecnica di C.E. e indicata con il cerchio in rosso nelle immagini che seguono) non presente nello stato di fatto. Differenze si rilevano anche nelle bucatore del prospetto alla via Cirene



(evidenziate con il cerchio verde nelle immagini che seguono) e alla corte interna (evidenziate con il cerchio blu nelle immagini che seguono).

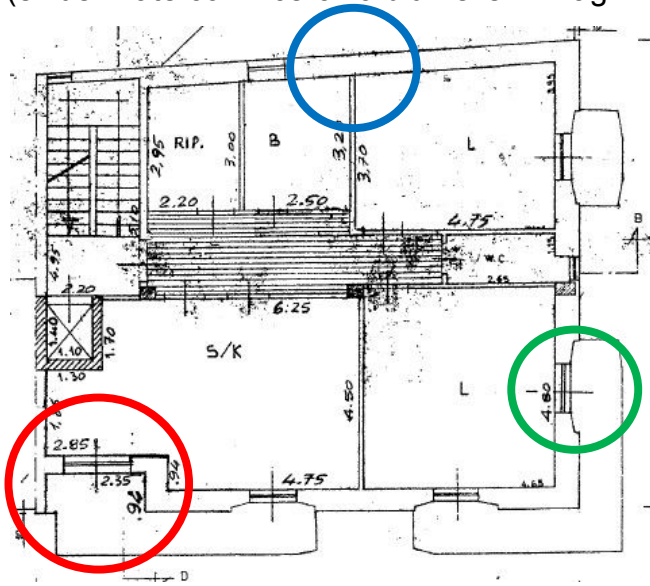


Fig. 7 - Planimetria allegata alla C.E. n. 390/2002

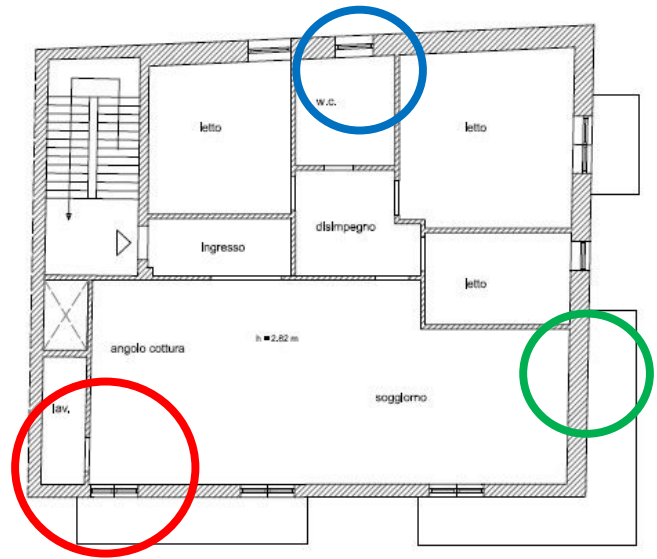


Fig. 8 - Planimetria dello stato dei luoghi

Alla data del sopralluogo i lavori di completamento del fabbricato risultavano sospesi (come si evince dalla fotografia nel seguito riportata).

Alcuna attestazione di agibilità è stata rilasciata alla data del 06 ottobre 2017.



Fig. 9 – Prospetto alla Via Parma



Da quanto su esposto si evince che l'immobile allo stato attuale è difforme dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Ulteriori indagini sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, chiedendo di verificare se effettivamente non vi fossero successive pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto che avessero sanato le difformità rilevate, ma nulla è emerso in tal senso, anche a seguito di verifiche sulle pratiche di condono inoltrate allo stesso Ufficio.

Pertanto, per quanto su esposto, sarà necessario presentare un titolo abilitativo in sanatoria - più precisamente un "accertamento di conformità" - con contestuale versamento di "diritti di segreteria" (€ 285,00) e "sanzione pecuniaria" che potrà essere quantificata dal competente ufficio a seguito della presentazione della pratica edilizia.

SITUAZIONE DEL BENE E VICENDE TRASLATIVE RELATIVE AL VENTENNIO

* * * * *

Dall'esame della documentazione allegata fornita dal creditore procedente è risultato che:

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà del sig. [REDACTED]

L'immobile in oggetto pervenne al sig. [REDACTED] dal sig. [REDACTED] e dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di vendita a rogito del notaio Patrizia Speranza del 20.03.2003 rep. 46250, trascritto a Bari il 31.03.2003 ai nn. 30222/5543.

Ai signori [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto atto a rogito del notaio Nicola Berloco del 05.06.1986 rep. 74115, trascritto a Bari il 03.07.1986 ai nn. 20181/16154.

I beni non risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato.

ISCRIZIONI



* * * * *

Dalle ricerche effettuate si è verificato che il bene risulta gravato dalle iscrizioni nel seguito riportate:

Nota di iscrizione 1

I1 RR.II. Bari nn. 64476/16720 del 03.12.2005:

Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 30 giugno 2003 ai nn. 30222/5543 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, in danno di [REDACTED] per € 76.500,00 a garanzia del mutuo di € 45.000,00 a rogito del notaio Patrizia Speranza di Altamura del 25.06.2003, rep. 48035, relativamente al bene in oggetto indicato in narrativa come Bene 14

TRASCRIZIONI

* * * * *

Dalle ricerche effettuate si è verificato che il bene risulta gravato dalle trascrizioni nel seguito riportate:

Nota di trascrizione 1

T1 RR.II. Bari nn. 42380/30477 del 14.10.2016:

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 14 ottobre 2016 ai nn. 42380/30477 a favore della ditta Dileo Costruzioni s.r.l. in danno dei signori [REDACTED] [REDACTED] (per la piena proprietà dei beni indicati in narrativa dal n. 1 al n. 5, per la quota pari ad 1/2 dei beni indicati in narrativa dal n. 6 al n. 9, per la quota pari ad 1/6 dei beni indicati in narrativa dal n. 10 al n. 13) e [REDACTED] (per la piena proprietà del bene indicato in narrativa dal n. 14).

VALORE DI MERCATO

* * * * *

L'immobile oggetto di stima è posto in zona periferica della città di Altamura, alla via Parma n. 31, completamente servita da tutte le infrastrutture e servizi.



Al fine di determinarne il valore del cespite in oggetto la scrivente ha considerato il valore medio tra quanto determinato utilizzando il Metodo comparativo – diretto e quanto determinato utilizzando il Metodo della capitalizzazione del reddito.

Metodo comparativo – diretto

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona. Tanto è avvenuto mediante accessi presso le agenzie immobiliari locali e presso la Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Agenzia delle Entrate). E' emerso che i valori oscillano da un minimo di €/mq 1.250,00 per metro quadro ad un massimo €/mq 1.750,00; si può quindi assumere, per l'immobile in oggetto, il valore medio pari ad €/mq 1.500,00.

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione è pari a:

$$V_1 = \text{mq } 131,27 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 196.905,00$$

Metodo della capitalizzazione del reddito

Altro metodo di stima significativo per la determinazione del valore di un immobile è costituito dal metodo della capitalizzazione del reddito. Infatti, considerato che i canoni di locazione praticati per immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in regime di libero mercato, oscilla tra i 3,50 €/mq ed i 5,50 €/mq - pari a € 590,00 mensili - si ottiene che il reddito lordo annuo ottenibile dall'immobile ammonterebbe, in cifra tonda, a € 7.080,00. Detraendo da questa cifra il 15% per spese e ritenute fiscali, il reddito netto annuo risulterebbe pari a € 6.018,00. Capitalizzando, quindi, tale reddito al tasso del 5% si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V_2 = 6.018,00 / 5\% = \text{€ } 120.360,00$$

Mediando, quindi, i due valori V_1 e V_2 , ottenuti con i diversi metodi seguiti, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile nella sua interezza, ivi comprese quindi la pertinenza, in cifra tonda ammonta a:

$$V_m = \text{€ } 159.000,00$$



Il valore dell'immobile, poi, considerando un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulterà pari a:

$$V = € 135.150,00$$

A tale importo dovranno detrarsi gli oneri rivenienti dalla richiesta della sanatoria (diritti di segreteria per la presentazione della pratica, oneri concessori e parcella professionale del tecnico incaricato) che ammonteranno a circa € 3.500,00, salvo _____
diversa determinazione dell'ufficio competente.

FORMALITÀ DELLE QUALI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

* * * * *

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

Nota di iscrizione 1

I1 RR.II. Bari nn. 64476/16720 del 03.12.2005:

Ipoteca volontaria iscritta a Bari in data 30 giugno 2003 ai nn. 30222/5543 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA, in danno di [REDACTED] per € 76.500,00 a garanzia del mutuo di € 45.000,00 a rogito del notaio Patrizia Speranza di Altamura del 25.06.2003, rep. 48035, relativamente al bene in oggetto indicato in narrativa come bene 14

TRASCRIZIONI

* * * * *

Dalle ricerche effettuate si è verificato che il bene risulta gravato dalle trascrizioni nel seguito riportate:

Nota di trascrizione 1

T1 RR.II. Bari nn. 42380/30477 del 14.10.2016:

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 14 ottobre 2016 ai nn. 42380/30477 a favore della ditta Dileo Costruzioni s.r.l. in danno dei signori Giovanna Sollecito (per la piena proprietà dei beni indicati in narrativa dal n. 1 al n. 5, per la



quota pari ad 1/2 dei beni indicati in narrativa dal n. 6 al n. 9, per la quota pari ad 1/6 dei beni indicati in narrativa dal n. 10 al n. 13) e [REDACTED] (per la piena proprietà del bene indicato in narrativa dal n. 14).

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

* * * * *

Dall'analisi compiuta non è risultata la presenza di formalità, vincoli o oneri.

Non risulta altresì esservi la figura dell'Amministratore condominiale e pertanto nulla può dirsi in ordine ad eventuali oneri condominiali.

Bari, 18 novembre 2017.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Lorenza Benegiamo

