

Indice

Premessa	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	6
3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	6
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4. Descrizione dei beni pignorati	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato conservativo dell'immobile	
5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	10
6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	10
7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	12
8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	12
9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili	12
10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	12
11. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
12. Vincoli e oneri condominiali	13
13. Provenienza ventennale	13
14. Determinazione del valore di stima	14
15. Conclusioni	18
Elenco allegati	19



Premessa

Con decreto di nomina del 27/02/2019, il **G.E. Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo scrivente Arch. **Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 14/2019 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 28/02/2019.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso*



di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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



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

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

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

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

(si veda l'**Allegato n°1**: Copia fotostatica del Verbale di Giuramento dell'esperto)

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria competente del Tribunale di Bari dai procuratori del creditore procedente, risulta pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili in capo ai debitori così come individuati e descritti:

a. abitazione in villini sita in Polignano a Mare (BA) con accesso dalla Strada Comunale Parco Balistris, già Strada Comunale Quero n. 1231, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 50, P.Illa 548.

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria dell'immobile pignorato, si individua un unico lotto per la vendita, ossia:

LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE IN VILLINI SITA NEL COMUNE DI POLIGNANO A MARE (BA), con accesso dalla Via Strada Comunale Parco Balistris, già Strada Comunale Quero n. 1231, composta da piano rialzato e piano seminterrato oltre a pertinenziale area esterna coperta e scoperta, nel complesso individuata presso il Catasto Fabbricati al Foglio 50, P.Illa 548, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza Vani 7,5 vani, rendita € 639,12.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

a. abitazione in villini sita in Polignano a Mare (BA) con accesso dalla Strada Comunale Parco Balistris, già Strada Comunale Quero n. 1231, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 50, P.Illa 548.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastaee	Rendita	
1	50	548			A/7	2	7,5 vani	Totale: 136 m ² Totale escluse aree scoperte* : 128 m ²	Euro 639,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			STRADA COMUNALE PARCO BALISTRIS piano: T-1;							
INTESTATI										



N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

Corrispondenza catastale

Non è stata riscontrata la completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi, così come rilevati al momento dell'accesso effettuato in data 23/06/2018, e la planimetria catastale attuale.

In particolare, si rileva la presenza di alcune modifiche interne all'immobile nonché variazioni delle aperture sulle murature perimetrali.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi del Certificato Notarile del 23/01/2019 a firma del Dott. Maurizio LUNETTA, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- unità immobiliare risulta così distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare (BA) al Fg. 50 P.IIa 548 Strada Comunale Parco Balistris al piano terra e piano primo per variazione di toponomastica del 15/04/2015 protocollo n. BA0139226 in atti dal 15/04/2015 (n.60937.1/2015);
- in precedenza unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare (BA) al Fg. 50 P.IIa 548 Strada Comunale Quero al piano terra e piano primo per variazione di toponomastica del 26/09/2013 protocollo n. BA0454670 in atti dal 10/11/2014 (n. 221615.1/2014);
- in precedenza unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare (BA) al Fg. 50 P.IIa 548 Strada Comunale Quero al piano terra e piano primo tale per VARIAZIONE del 26/09/2013 protocollo n. BA0309196 in atti dal 26/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 90893.1/2013);
- in precedenza unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare (BA) al Fg. 50 P.IIa 548 Strada Comunale Quero al piano terra e piano primo tale per classamento del 19/04/1999 in atti dal 21/04/1999 (n. 4591.1/1999);
- in precedenza unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare (BA) al Fg. 50 P.IIa 548 Strada Comunale Quero al piano terra e piano primo tale per impianto meccanografico del 30/06/1987.

(Si veda l'**Allegato n°2: Documentazione catastale: 2/a Visura storica per immobile Foglio 50, P.IIa 548; 2/b Planimetria catastale Foglio 50, P.IIa 548; 2/c Estratto di mappa catastale Foglio 50, P.IIa 548**).

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà [redacted] (Foglio 50, P.IIa 187), [redacted] (Foglio 50, P.IIa 188), [redacted] (Foglio 50, P.IIa 833), [redacted] (Foglio 50, P.IIa 21 e 220), [redacted] (Foglio 50, P.IIa 662) [redacted] (Foglio 50, P.IIa 604), [redacted] (Foglio 50, P.IIa 1310), salvo



altri.

4. Descrizione dei beni pignorati

Il bene immobile oggetto di procedura è ubicato nell'agro del Comune di Polignano a Mare (Ba), alla Strada Comunale Parco Balistris, già Strada Comunale Quero n. 1231, ambito extraurbano a prevalente indirizzo agricolo con presenza di edilizia residenziale di tipo sparso.

Il Comune di Polignano a Mare, avente una popolazione residente di circa 18.000 abitanti, è ubicato lungo la fascia costiera della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo, ed in particolare confina con i comuni di Monopoli, Castellana Grotte, Conversano e Mola di Bari appartenenti al territorio provinciale di Bari. L'immobile è ubicato a circa 6000 m dal centro cittadino ed a circa 6200 m dalla costa adriatica.

Realizzato a partire agli inizi degli anni '80, l'immobile è stato oggetto di una serie di variazioni eseguite in assenza dei necessari titoli edilizi abilitativi che ne hanno variato di fatto la consistenza rispetto alle autorizzazioni ottenute.

Dalla Strada Comunale Parco Balistris, percorrendo un tratturo interpodereale, si accede all'area esterna all'immobile pignorato.

La particella 548 su cui sorge l'immobile ha superficie catastale complessiva pari a 2.793 m² comprensiva dell'area di sedime del fabbricato. L'intera area risulta delimitata dalle proprietà contermini mediante un sistema di muretti in pietra a secco avente altezza complessiva pari a circa 100 cm ad eccezione del confine con le particelle 188 e 833 privo di qualunque delimitazione. Va altresì precisato che su detta area sono presenti dei percorsi carrabili che danno accesso a proprietà contermini determinando, di fatto, una servitù di passaggio passiva.

L'area esterna, avente superficie pressoché pianeggiante, è priva di essenze arbustive.

Il fabbricato, la cui realizzazione è stata avviata a partire dagli inizi degli anni '80, ad oggi dal punto di vista amministrativo presenta alcune irregolarità imputabili agli ampliamenti che lo hanno interessato.

Infatti, dall'analisi della documentazione reperita presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monopoli si rileva che il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad uso abitativo posto a piano rialzato rispetto al livello strada con un'area esterna coperta antistante l'ingresso nonché da un piano seminterrato adibito a deposito.

Lo stato attuale dell'immobile disattende le previsioni dei progetti e le relative autorizzazioni rilasciate.

L'immobile sviluppa, allo stato dei luoghi, una superficie lorda pari a circa 66,10² al piano rialzato, 54,60 m² al piano seminterrato, ai quali vanno sommati le superfici della pertinenza esterna coperta pari 15,40 m² circa, oltre alla rimanente superficie della pertinenza scoperta pari a 2.709,00 m² circa.

In particolare, allo stato dei luoghi l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Ingresso (I)	12,35 m ²	2,50 m



Cucina/Pranzo/Soggiorno (K/P/S)	33,80 m ²	2,90 m
Locale igienico 1 (Wc1)	1,85 m ²	2,50 m
Disimpegno (Di)	5,80 m ²	2,80 m
Ripostiglio (R)	1,75 m ²	1,90 m
Camera da letto 1 (L1)	12,65 m ²	2,80 m
Camera da letto 2 (L2)	10,50 m ²	2,80 m
Camera da letto 3 (L3)	6,15 m ²	2,80 m
Locale Igienico 2 (WC2)	3,10 m ²	2,80 m
Vano tecnico (Vt)	8,25 m ²	1,90 m

Come già detto, l'immobile risulta affetto da ampliamenti e manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo. La valutazione del cespite sarà effettuata, quindi, sulle sole superfici assentite dai progetti approvati e su quelle variazioni che possono essere sanate. Sulla base di tale considerazione ed ai fini della determinazione della superficie commerciale, le superfici lorde assentite risultano essere pari a: 54,60 m² al piano rialzato, 27,00 m² area esterna coperta pertinenziale, 54,60 m² al piano seminterrato, 10,20 m² vano tecnico ed una rimanente area esterna scoperta pertinenziale pari a 2.709,00 m² circa.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva che caratterizza l'immobile pignorato è riconducibile a struttura di fondazione ed elevazione in muratura portante e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'immobile sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 30 cm per le murature di ambito esterne e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono realizzate con intonaco civile, in buono stato di conservazione ad eccezione dei vani al piano interrato ove sono visibili fenomeni di umidità per risalita capillare.

L'appartamento presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in gres in tutti gli ambienti.

Nel locale igienico 1 (Wc1) al piano rialzato, è presente il solo vaso con cassetta di scarico e gli attacchi per la lavatrice. Nel locale igienico 2 (Wc2) al piano seminterrato sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo, un vaso con cassetta di scarico ed un bidet in vetrochina di colore bianco, oltre al piatto doccia. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

La porta di accesso all'immobile è del tipo blindato, gli infissi interni sono assenti in tutti gli ambienti ad eccezione dei locali igienici ove sono presenti delle porte scorrevoli. I serramenti (finestre e portefinestre) sono alluminio verniciato di colore nero con vetrocamera; è altresì presente alle aperture al piano seminterrato una inferriata quale sistema di protezione antintrusione.

La dotazione impiantistica dell'immobile risultano non a norma.

Sono presenti:



- Impianto elettrico, telefonico e televisivo sottotraccia;
- Impianto idrico con cisterna/pozzo di accumulo esterno;
- Pozzo nero;
- Impianto di riscaldamento a pavimento con termocamino;
- Impianto antintrusione;
- Impianto fotovoltaico da 3 Kw.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

A seguito delle analisi svolte è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta avere classificazione energetica "G".

Stato conservativo dell'immobile

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 25/03/2019 si evidenzia complessivamente un buono stato di conservazione e manutenzione del bene.

(si veda l'Allegato n°3: elaborati grafici: Tav. Unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso abitativo al piano rialzato e seminterrato sita in Polignano a Mare con accesso dalla Strada Comunale Parco Balistris n. 1231 – scala 1:100; si veda l'Allegato n°4: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°5: Copia fotostatica dell'Attestato di Prestazione Energetica; si veda l'Allegato n°6: Copia fotostatica del verbale di accesso).

5. Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Trattandosi di beni derivanti da soggetto privato, non ricorrono i presupposti per l'assoggettabilità della vendita del bene al regime IVA.

6. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polignano a Mare (BA), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 46/1979** rilasciata in data 03/02/1979 ed intestata in ditta COLAGRANDE Maria e SCAGLIUSI Caterina;
- **Variante alla Concessione Edilizia n. 46/1979** rilasciata in data 24/10/1980 ed intestata in ditta COLAGRANDE Maria e SCAGLIUSI Caterina;
- **Variante alla Concessione Edilizia n. 110/81** rilasciata in data 08/05/1981 ed intestata in ditta COLAGRANDE Maria e SCAGLIUSI Caterina.

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in



allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate e reperite presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Polignano a Mare, **si è constatata la presenza di difformità rispetto ai progetti approvati.**

In particolare l'unità immobiliare presenta, al piano rialzato, una diversa distribuzione interna degli spazi attuata mediante la variazione della posizione delle tramezzature e delle destinazioni d'uso degli ambienti, la realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato, un aumento di volumetria attuato mediante la chiusura di una veranda coperta, la variazione delle aperture sulle murature perimetrali e la realizzazione di un pergolato in legno; il piano seminterrato presenta, invece, la realizzazione di un vano tecnico non collegato all'abitazione, una diversa distribuzione interna degli spazi attuata mediante la realizzazione di tramezzature, oltre alla variazione della destinazione d'uso degli ambienti ove, a fronte della destinazione a deposito assentita con i titoli edilizi suddetti, il piano risulta oggi adibito ad abitazione.

Sulla base di quanto evidenziato, a parere dello scrivente le difformità che hanno prodotto aumento di volumi (chiusura della veranda coperta), e hanno variato la destinazione d'uso degli ambienti (piano interrato) non sono sanabili ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/01: si dovrà pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi assentito con l'ultimo titolo edilizio abilitativo. Potranno invece essere sanati mediante accertamento di conformità (ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/01) il vano tecnico, le modifiche prospettiche, il pergolato in legno e la diversa distribuzione interna fatto salvo il mantenimento della destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi abilitativi.

Va altresì precisato che nel caso in esame non trova applicazione l'Art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive all'entrata in vigore della suddetta legge nonché alle modificazioni e integrazioni intervenute.

Pertanto i costi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito può essere complessivamente quantificato, con buona approssimazione, in **€ 10.000,00** comprensivi dei costi di demolizione, di trasporto e deposito dei materiali di risulta presso la discarica autorizzata, degli oneri amministrativi, dei diritti di segreteria e del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie per la regolarizzazione delle variazioni distributive interne e la variazione delle aperture sulle murature perimetrali, per le pratiche catastali, etc., nonché degli oneri per la sicurezza nei cantieri temporanei e mobili ai sensi del D.P.R. 81/08 e s.m.i.. Il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

(Si veda l'Allegato n°7: Pratiche edilizie – 7/a Copia fotostatica della Concessione Edilizia n. 46/79 rilasciata in data 03/02/1979; 7/b Copia fotostatica della Variante alla Concessione Edilizia n. 46/1979 rilasciata in data 24/10/1980; 7/c Copia fotostatica della Variante alla Concessione Edilizia n. 110/81 rilasciata in data 08/05/1981)



7. Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polignano a Mare (BA), relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata rilevata la presenza dell' "Autorizzazione di abitabilità" rilasciata in data 27/07/1983 per "abitazione rurale".

(Si veda l'**Allegato n°8**: Copia fotostatica della Autorizzazione di Abitabilità n. 52 rilasciata in data 27/07/1983)

8. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

9. Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dai debitori [REDACTED] nonché dai propri figli minorenni.

10. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi del Certificato Notarile del 23/01/2019 a firma del Dott. Maurizio LUNETTA, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), il bene immobile oggetto di procedura risulta di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità.

11. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi del Certificato Notarile del 23/01/2019 a firma del Dott. Maurizio LUNETTA, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), con riferimento al bene immobile oggetto di procedura stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, Repertorio n° 13215 del 24/12/2018, trascritto al Registro Generale n° 2340 e Registro Particolare n° 1662 in data 21/01/2019 a favore di BANCA



MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., sede in Siena (SI) (C.F.: 00884060526), in danno dei

sulla quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile in Polignano a Mare con accesso dalla Strada Comunale Parco Balistris e identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio 50, P.Ila 548.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo fondiario per Notaio Massimo CESARONI, Notaio in Polignano a Mare (BA), Repertorio n° 110418/21605 del 18/03/2009, iscritta al Registro Generale n° 11238 e Registro Particolare n° 1682 in data 19/03/2009 per la somma complessiva di € 280.000,00, di cui € 140.000,00 per capitale, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede in Siena (SI) (C.F.: 00884060526) in danno dei Signori Vito

proprietà pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile in Polignano a Mare con accesso dalla Strada Comunale Parco Balistris e identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio 50, P.Ila 548.

(Si veda l'**Allegato n°9**: Copia fotostatica della Certificazione Notarile a firma del Dott. Maurizio LUNETTA del 23/01/2019)

12. Vincoli e oneri condominiali

L'unità immobiliare oggetto di perizia non appartiene ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

13. Provenienza ventennale

Dall'analisi del Certificato Notarile del 23/01/2019 a firma del Dott. Maurizio LUNETTA, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), con riferimento al bene immobile oggetto di procedura stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1984 al 18/03/2009		DATI DERIVANTI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 18/03/2009 ad oggi		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo CESARONI	18/03/2009	110417	21604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	19/03/2009	11237	7832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	19/03/2009	5488	

(Si veda l'Allegato n°9: Copia fotostatica della Certificazione Notarile a firma del Dott. Maurizio LUNETTA del 23/01/2019; Si veda l'Allegato n°10: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Massimo CESARONI del 18/03/2019 Rep. n. 110417)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

14. Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore di stima dell'immobile.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**



- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di



pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;

- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 1.500,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

Pertanto, in relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa coincidere con il valore venale unitario. Pertanto:

$$V = 1.000,00 \text{ €/m}^2.$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:



TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 50, P.LLA 548			
Superficie lorda immobile piano rialzato (abitazione)	54,60	1,00	54,60
Superficie lorda immobile piano seminterrato (deposito)	54,60	0,35	19,11
Superficie lorda pertinenza esterna coperta (vano tecnico)	10,20	0,15	1,53
Superficie area esterna coperta	27,00	0,50	13,50
Superficie area esterna scoperta	2.709,00	Fino a 25 m ²	0,10
		Oltre 25 m ²	0,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			144,92

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal **"Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"** a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 144,92 \text{ mq} = 144.920,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 144.920,00 \text{ €} - 15\% = 144.920,00 \text{ €} - 21.738,00 \text{ €} = 123.182,00 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 10.000,00:

$$V = 123.182,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 113.182,00 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 110.000,00 \text{ €}$$

(Euro centodiecimila/00)



15. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 22/05/2019

In fede

Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Elenco allegati

Allegato n°1: Copia fotostatica del Verbale di Giuramento dell'esperto;

Allegato n°2: Documentazione catastale:

2/a Visura storica per immobile Foglio 50, P.IIa 548;

2/b Planimetria catastale Foglio 50, P.IIa 548;

2/c Estratto di mappa catastale Foglio 50, P.IIa 548

Allegato n°3: elaborati grafici:

Tav. Unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso abitativo al piano rialzato e seminterrato sita in Polignano a Mare con accesso dalla Strada Comunale Parco Balistris n. 1231– scala 1:100;

Allegato n°4: Documentazione fotografica;

Allegato n°5: Copia fotostatica dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato n°6: Copia fotostatica del verbale di accesso;

Allegato n°7: Pratiche edilizie:

7/a Copia fotostatica della Concessione Edilizia n. 46/79 rilasciata in data 03/02/1979;

7/b Copia fotostatica della Variante alla Concessione Edilizia n. 46/1979 rilasciata in data 24/10/1980;

7/c Copia fotostatica della Variante alla Concessione Edilizia n. 110/81 rilasciata in data 08/05/1981;

Allegato n°8: Copia fotostatica della Autorizzazione di Abitabilità n. 52 rilasciata in data 27/07/1983;

Allegato n°9: Copia fotostatica della Certificazione Notarile a firma del Dott. Maurizio LUNETTA del 23/01/2019;

Allegato n°10: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Massimo CESARONI del 18/03/2019 Rep. n. 110417.

