

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE II Civile

G.E. Dr Dott. Ruffino Antonio

☺ • ☺ • ☺

Procedimento promosso da: **Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.;**

contro:

N.R.G.E.: 717/2014

• • •

RELAZIONE DI CTU RELATIVA AD IMMOBILI

• • •

Il sottoscritto Ingegnere Scirucchio Vito in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 4184, dopo aver eseguito le operazioni peritali, compresi i sopralluoghi presso i beni immobili per cui é causa tenutisi in data 25/01/2016 e 26/01/2016, si pregia di rassegnare agli atti di causa, la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza in cui veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito, il Giudice dispone al CTU i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, 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 immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò 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 precedente 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 poterlo/i 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 quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. 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;

- b. 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 di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, 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, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'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 o in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);



c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d. 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 alla acquisizione dei su indicati elementi;

e. 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 o vincoli:

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 <i>propter rem</i> , servitù, uso,	
	abitazione, assegnazione al coniuge ecc.);	
	-l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione	
	del bene;	
	per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati	
	al momento della vendita a cura e spesa 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);	
	-per eventuali difformità urbanistico - catastali;	
	-difformità urbanistico - edilizie;	
	-difformità catastali;	
	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 e 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 forfetario (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 e 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 dell'acquirente. In particolare, trattandosi di 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 maggiore 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.

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**.

5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.

6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files;

a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: PERIZIA);

b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: PLANIM);

c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicaz.: FOTO).



- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | 7. FISSI l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso | |
| | prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione | |
| | dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo | |
| | occupante a mezzo fax o raccomandata a/r depositando unitamente | |
| | alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione. | |
| | 8. DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima | |
| | dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una | |
| | copia epurata delle generalità del debitore. | |
| | 9. INVII , contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori | |
| | precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) | |
| | a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale | |
| | della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii. | |
| | 10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere | |
| | chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente | |
| | complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 | |
| | giorni prima della predetta udienza. | |
| | 11. 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 precedente | |



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 l'applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

12. In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.

13. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (Spese di giustizia).

15. AUTORIZZA il perito all'utilizzo del proprio mezzo.

16. AUTORIZZA, fin d'ora il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e



del'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora i debitore ovvero il terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

• • •

CRONOLOGIA

• • •

- In data 14/01/2015 il CTU comunicava agli avvocati del creditore e dei debitori proprietari degli immobili pignorati come risultante dagli atti di causa l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 25/01/2016 alle ore 9:00 presso gli immobili siti in agro di Polignano a Mare (BA), in strada Commisso, e per il giorno 26/01/2016 alle 15.00 presso gli immobili siti in Bari alla via Anita Garibaldi n. 36 (cfr. Allegato 1).
- Il giorno 25/01/2016 il CTU eseguiva il sopralluogo presso gli immobili siti in agro di Polignano a Mare avendo reperito le chiavi per l'accesso dal custode nominato dal Tribunale nella persona del curatore fallimentare, Avv. Ventriglia.
- In data 26/01/2016 il CTU eseguiva il sopralluogo presso gli immobili siti in Bari, alla via Anita Garibaldi, n. 36, al piano 3° e 2°.
- A partire dal giorno dell'apertura delle operazioni peritali e fino al completamento delle stesse, il CTU ha effettuato le indagini necessarie



alle verifiche ipocatastali e tecnico/amministrative presso i preposti Uffici Comunali e dell' Agenzia delle Entrate (cfr. Allegati 1, 2, 3).

• • •

Ciò premesso

• • •

il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, con particolare riferimento a tutta la documentazione estratta dagli Uffici Competenti e dalle rilevazioni eseguite presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

• • •

RISPOSTA AI QUESITI

• • •

E' stata verificata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato confrontando la documentazione estratta dagli uffici competenti con quella prodotta dalla parte procedente.

Nello specifico è stata verificata:

1. la piena proprietà degli immobili di cui al procedimento di esecuzione immobiliare;
2. il succedersi dei proprietari, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, così come si evince dalla documentazione prodotta dalla parte procedente;
3. al fine di completare gli accertamenti richiesti il CTU interpellava gli Uffici Tecnici dei Comuni di Polignano a Mare (BA) e di Bari, nonché presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate per le verifiche di rito riferite



allo stato di conformità edilizio/urbanistica, nonché di quello ipotecario, relativo all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. Allegato 3).

• • •

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

• • •

Così come richiesto al punto a) del secondo quesito si procede all'individuazione dei lotti per la vendita relativa ai beni precitati, in particolare si individua un unico lotto coincidente con i due beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare come di seguito descritto.

• • •

LOTTO 1 – IMMOBILE “A”+”B”

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE “A” (cfr. Allegato 2 – Tav. 1, 2)

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona agricola di Polignano a Mare (Ba), rappresentato da una abitazione (a piano terra e da un piano interrato) e da un terreno agricolo.

L'immobile è localizzato nell'agro del Comune di Polignano a Mare (BA) e rappresenta un tipico esempio della tipologia edilizia di riferimento; l'intero lotto è costituito da due distinte particelle catastali: la prima individua il villino organizzato su due livelli, uno a piano terra ed uno a piano seminterrato, l'altra identifica il terreno agricolo.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello che affaccia su strada poderale ed attraversando il piazzale antistante la costruzione si accede all'immobile destinato ad abitazione.



Il villino è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli: piano terra e piano seminterrato; entrambi i piani hanno altezza pari a circa 2,80 m (h sottotrave).

La struttura sembra realizzata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di media qualità conformi alla destinazione d'uso.

L'abitazione si colloca su una superficie di circa di 1370,00 m² ed è caratterizzata da una superficie a piano terra di circa 75,00 m² coperti lordi dotato di due porticati rispettivamente di 16,00 m² e di 26,00 m² ; il piano seminterrato si sviluppa per circa 102,00 m² .

All'abitazione si accede tramite scala esterna in ampio terrazzino coperto che immette nella zona giorno; a destra della zona soggiorno si accede al cucinino, mentre a destra si trova la zona notte con relativi servizi igienici; dalla zona soggiorno si accede tramite disimpegno sia al piano interrato che al lastrico solare attraverso collegamento verticale ovvero con scale interne.

Al piano interrato sono presenti delle stanze da letto con servizi igienici, mentre al lastrico solare si accede dalla scala interna, e si presenta composto da un terrazzino e dalla copertura a falda del villino.

Le finiture murali ed i pavimenti dell'abitazione, nonché gli infissi ed i serramenti interni risultano essere in uno stato di conservazione discreto.

I servizi igienici, per lo più completi degli accessori fissi, sono ubicati sia al piano terra che al piano seminterrato.

Gli immobili, sono dotati di impianto idrico – fognante ed elettrico che,



alla data del sopralluogo risultano essere funzionanti, seppure necessitano di interventi seri di manutenzione e si adeguamento alle norme vigenti considerato il lungo periodo di inattività.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è discreta.

La seconda particella su cui insiste il villino descritto in precedenza, coincide con un podere ad uso agricolo che si estende per una superficie di 64,00 are, ovvero di 6400,00 m², ed alla data del sopralluogo risulta incolto ed abbandonato ma parzialmente recintato.

I due immobili così descritti sono facilmente riconducibili ad un unico complesso rurale costituito dal podere e dalla relativa residenza di campagna.

LOTTO 2 – IMMOBILE “C”

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE “C” (cfr. Allegato 2 – Tav. 3, 4)

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona peri centrale di Bari, rappresentato da una abitazione al terzo piano in un contesto condominiale.

L'abitazione, con accesso da scala condominiale e relativo ascensore, si sviluppa su un unico livello al piano terzo del condominio di via Anita Garibaldi n.36 in Bari.

Il piano dell'immobile ha altezza pari a circa 3,20 m (h sottotrave).

La struttura dell'abitazione sembra essere edificata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di discreta qualità conformi alla destinazione d'uso.

L'abitazione si sviluppa su una superficie di circa di 160,00 m².



All'abitazione si accede tramite scala condominiale che immette nell'ingresso da cui, a sinistra si accede alla zona giorno mentre a destra alla zona notte.

La zona giorno è caratterizzata da ampio soggiorno, da zona cucina con relativa veranda, da servizi igienici e ripostiglio.

La zona notte comprende tre camere da letto di cui due con balcone comune, servizio igienico e da ripostiglio.

Le finiture murali ed i pavimenti dell'abitazione sono in discreto stato di conservazione così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni.

I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e funzionanti.

L'immobile, è dotato di impianto idrico - fognante ed elettrico che, alla data del sopralluogo, risultano essere funzionanti.

Inoltre, si è riscontrato la presenza di split per il condizionamento in alcuni ambienti.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è discreta.

LOTTO 3 – IMMOBILE “D”

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE “D” (cfr. Allegato 2 – Tav. 5, 6)

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona peri centrale di Bari, rappresentato da una abitazione al secondo piano in contesto condominiale.

L'abitazione, con accesso da scala condominiale e relativa ascensore, si sviluppa su un unico livello al piano secondo del condominio di via Anita Garibaldi n.36 in Bari.



	Il piano dell'immobile ha altezza pari a circa 3,20 m (h sottotrave).	
	La struttura dell'abitazione sembra essere edificata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di buona qualità conformi alla destinazione d'uso.	
	L'abitazione si sviluppa su una superficie di circa 170,00 m ² .	
	All'abitazione si accede tramite scala condominiale che immette nell'ingresso da cui a destra si accede alla zona giorno mentre a sinistra alla zona notte.	
	La zona giorno è caratterizzata da ampio soggiorno da zona cucina con balcone, da servizi igienici e ripostiglio ed altra camera con affaccio in chiostrina interna.	
	La zona notte comprende tre camere da letto di cui due con veranda, due servizi igienici con affaccio in ulteriore corte interna ed un ripostiglio.	
	Le finiture murali ed i pavimenti dell'abitazione in gres e parquet sono in buono stato di conservazione così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni.	
	I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e funzionanti.	
	L'immobile, è dotato di impianto idrico – fognante ed elettrico che, alla data del sopralluogo risultano essere funzionanti.	
	Inoltre, si è riscontrato l'installazione di split per il condizionamento di alcuni ambienti.	
	Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è buona.	
	Di seguito gli immobili saranno individuati con la dicitura:	



ABITAZIONE "A"

1. Al catasto urbano del Comune di Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

a. Strada Comunale Commisso piano: T- S1;

b. foglio 50; particella 211; categoria A/7; classe 2; consistenza 6 vani; superficie catastale: totale 105,00 m² , totale escluse aree scoperte 105,00 m²; rendita 511,29 €;

c. in testa alla ditta:

i.

proprietà per 2/54;

ii.

proprietà 2/54;

iii.

, proprietà 9/54;

iv.

, proprietà 9/54;

v.

, proprietà 2/54;

vi.

, proprietà per 12/54;

vii.

, proprietà 9/54;

viii.

, proprietà 9/54.



2. L'immobile confina a Nord, ad Est ed a Ovest con Altre Ditte mentre a Sud con Stessa Ditta.

3. Per l'immobile, così come sopra descritto, non si rileva l'esistenza di titoli edilizi, o equipollenti, come da dichiarazione rilasciata dal Dirigente del settore urbanistica ed edilizia del Comune di Polignano.

TERRENO "B"

1. Al catasto terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

a. foglio 50; particella 379; qualità classe Seminativo 3; superficie are 64,00 (6400,00 m²); reddito dominicale 14,87 €; reddito agrario 13,22 €;

b. in testa alla ditta:

i.

, proprietà per 2/54;

ii.

, proprietà 2/54;

iii.

proprietà 9/54;

iv.

, proprietà 9/54;

v.

, proprietà 2/54;

vi.

:



in data 05 /05/1959.

ABITAZIONE "D"

1. Al catasto urbano del Comune di Bari è contraddistinto dai seguenti

parametri indicativi:

- a. Via Anita Garibaldi, n.36, piano 2;
- b. foglio 87; particella 176; subalterno 97; zona cens. 2; categoria A/2; classe 3; consistenza 10 vani; superficie catastale: totale 177 m2, totale escluse aree scoperte 173 m2; rendita 1.368,61 €;
- c. in testa alla ditta:

i.

, proprietà 10/20;

ii.

, proprietà 10/20.

2. L'immobile confina a Nord, Sud e ad Est con Altre Ditte, ad Ovest con viabilità.

3. L'immobile così come sopra descritto risulta edificato nel 1955, con certificato di agibilità LE n.78/58 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 24 /02/1958, VAR. n.820/58 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 01/08/1958, VAR n.600/59 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 05 /05/1959.

• • •

Considerazioni

Si fa riferimento alle relazioni di stima per ogni ulteriore considerazione sugli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.



• • •

SITUAZIONE DEI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

• • •

Dall'esame della documentazione allegata fornita dal creditore procedente nonché riveniente dalle indagini eseguite è risultato quanto segue:

ABITAZIONE "A", TERRENO "B"

Risulta attualmente di proprietà di:

i.

, proprietà per 2/54;

ii.

, proprietà 2/54;

iii.

, proprietà 9/54;

iv.

, proprietà 9/54;

v.

, proprietà 2/54;

vi.

, proprietà per 12/54;

vii.

, proprietà 9/54;

viii.

, proprietà 9/54.



ABITAZIONE "C"

Risulta attualmente di proprietà di:

i.

, proprietà 10/20;

ii.

, proprietà 10/20.

ABITAZIONE "D"

Risulta attualmente di proprietà di:

i.

, proprietà 10/20;

ii.

proprietà 10/20.

• • •

ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI

• • •

1. ABITAZIONE "D"

Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 5877, R.P. n. 4458 del 18/02/2013

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento:

a. a favore di ACMEI SUD S.p.A., codice fiscale 04794510729, Assago

(MI);

b. contro

proprietà 1/2.

2. ABITAZIONE "A" / TERRENO "B" / ABITAZIONE "C" / ABITAZIONE "D"



Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 28129, R.P. n. 21532 del 08/08/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili:

a. a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede
in Siena codice fiscale 00884060526;

b. contro:

i.

_____ ; proprietà 9/54.

ii.

_____ ; proprietà 9/54.

iii.

_____ proprietà 9/54.

iv.

_____ ; proprietà 9/54.

v.

_____ ; proprietà 12/54.

vi.

_____ ; proprietà 2/54.

vii.

_____ ; proprietà 2/54.

viii.

_____ ; proprietà 2/54.

3. ABITAZIONE "A" / TERRENO "B"

Nota di Iscrizione



Uff. Prov. Bari - R.G. n. 30890, R.P. n. 6495 del 24/05/2007

Nota di iscrizione di ipoteca volontaria

a. a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede

in Siena, codice fiscale 00884060526;

b. contro:

i.

; proprietà 9/54.

ii.

; proprietà 9/54.

iii.

; proprietà 9/54.

iv.

; proprietà 9/54.

v.

proprietà 12/54.

vi.

; proprietà 2/54.

vii.

; proprietà 2/54.

viii.

proprietà 2/54.

Nota di Iscrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 37203, R.P. n. 5011 del 07/11/2013

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo



a. a favore di "BANCO DI NAPOLI S.P.A." con sede in Napoli, codice fiscale 04485191219;

b. contro

; proprietà 12/54.

Nota di Trascrizione

La presente nota è rubricata al p.to 3) del certificato notarile prodotto agli atti dell'esecuzione dal creditore, ma non contiene riferimenti agli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 2270, R.P. n. 1841 del 22/01/2014

Nota per trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:

a. a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

." codice fiscale

;

b. contro:

i. la società " F.LLI

con

sede in Bari, codice fiscale

;

ii. contro

codice fiscale

; proprietà 12/54;

iii. contro

codice

; proprietà 12/54.

• • •

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO 1 - IMMOBILE "A" + TERRENO "B"



Si fa riferimento alle relazioni di stima per le valutazioni sugli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

Di seguito si riporta uno specchio riassuntivo delle valutazioni risultanti con riferimento ai tre lotti di vendita.

• • •

Valore di mercato della **quota 1/1 LOTTO 1** $V_{M1} = 169.939,00 \text{ €}.$

Valore di mercato della **quota 1/2 LOTTO 2** $V_{M1} = 131.304,00 \text{ €}.$

Valore di mercato della **quota 1/2 LOTTO 3** $V_{M1} = 149.532,00 \text{ €}.$

• • •

FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

• • •

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità indicate nelle tre distinte relazioni di stima allegata alla presente relazione.

• • •

FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

• • •

Le formalità residue, eventualmente presenti, che restano a carico dell'acquirente sono indicate nel paragrafo dedicato delle relazioni di stima in allegato alla presente relazione.

• • •

ALLEGATI

• • •

Sono allegati alla presente relazione i seguenti fascicoli:



	1. ALLEGATO n. 1	
	a. Verbale operazioni peritali;	
	b. Comunicazioni.	
	2. ALLEGATO n. 2	
	a. TAVOLA 1, 2 - Lotto 1 – Rilievo stato dei luoghi.	
	b. TAVOLA 3, 4 - Lotto 2 – Rilievo stato dei luoghi.	
	c. TAVOLA 5, 6 - Lotto 3 – Rilievo stato dei luoghi.	
	3. ALLEGATO n. 3	
	a. Visure catastali.	
	b. Planimetrie.	
	c. Visure ipotecarie.	
	4. Relazione di stima relativa al LOTTO 1.	
	5. Relazione di stima relativa al LOTTO 2.	
	6. Relazione di stima relativa al LOTTO 3.	
	7. Copia della relazione di stima relativa al LOTTO 1, priva delle generalità del debitore.	
	8. Copia della relazione di stima relativa al LOTTO 2, priva delle generalità del debitore.	
	9. Copia della relazione di stima relativa al LOTTO 3, priva delle generalità del debitore.	
	<i>N.B. i fascicoli elencati sono allegati alla copia originale della CTU depositata in cancelleria mentre “ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito)” è inviata la sola copia della perizia, così come indicato dal giudice al punto 9 del verbale di giuramento,</i>	



riportato ai quesiti della presente.

• • •

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

BARI, lì 22/11/2016

Il CTU

Dott. Ing. Vito Sciricchio



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 1

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 717/2014

22/11/2016



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 1

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 717/2014

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA

• • •

IMMOBILE "A":

1. Edificio a destinazione residenziale con adiacente terreno agricolo;
2. Polignano a Mare (Ba)– via Strada Comunale Commisso
3. Confini:
 - a. Nord – Altre Ditte ;
 - b. Est – Altre Ditte;
 - c. Sud – Altre Ditte;
 - d. Ovest – Altre Ditte .
4. L'immobile consta di una unità immobiliare e di un terreno agricolo:
 - a. Abitazione;
 - b. Terreno agricolo.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

• • •

1. IMMOBILE:
 - a. ABITAZIONE "A";
 - b. TERRENO AGRICOLO "B".

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona agricola di Polignano a Mare (Ba), rappresentato da una abitazione (a piano terra e da un piano interrato) e da un terreno agricolo.

L'immobile è localizzato nell'agro del Comune di Polignano a Mare (BA) e rappresenta un tipico esempio della tipologia edilizia di riferimento; l'intero lotto è costituito da due distinte particelle catastali: la prima individua il villino organizzato su due livelli, uno a piano terra ed uno a piano seminterrato, l'altra identifica il terreno agricolo.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello che affaccia su strada poderale ed attraversando il piazzale antistante la costruzione si accede all'immobile destinato ad abitazione.

Il villino è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli: piano terra e piano seminterrato; entrambi i piani hanno altezza pari a circa 2,80 m (h sottotrave).

La struttura sembra realizzata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di media qualità conformi alla destinazione d'uso.



L'abitazione si colloca su una superficie di circa di 1370,00 m² ed è caratterizzata da una superficie a piano terra di circa 75,00 m² coperti lordi dotato di due porticati rispettivamente di 16,00 m² e di 26,00 m² ; il piano seminterrato si sviluppa per circa 102,00 m² .

All'abitazione si accede tramite scala esterna in ampio terrazzino coperto che immette nella zona giorno; a destra della zona soggiorno si accede al cucinino, mentre a destra si trova la zona notte con relativi servizi igienici; dalla zona soggiorno si accede tramite disimpegno sia al piano interrato che al lastrico solare attraverso collegamento verticale ovvero con scale interne.

Al piano interrato sono presenti delle stanze da letto con servizi igienici, mentre al lastrico solare si accede dalla scala interna, e si presenta composto da un terrazzino e dalla copertura a falda del villino.

Le finiture murali ed i pavimenti dell'abitazione, nonché gli infissi ed i serramenti interni risultano essere in uno stato di conservazione discreto.

I servizi igienici, per lo più completi degli accessori fissi, sono ubicati sia al piano terra che al piano seminterrato.

Gli immobili, sono dotati di impianto idrico – fognante ed elettrico che, alla data del sopralluogo risultano essere funzionanti, seppure necessitano di interventi seri di manutenzione e si adeguamento alle norme vigenti considerato il lungo periodo di inattività.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è discreta.

La seconda particella su cui insiste il villino descritto in precedenza, coincide con un podere ad uso agricolo che si estende per una superficie di 64,00 are, ovvero di 6400,00 m², ed alla data del sopralluogo risulta incolto ed abbandonato ma parzialmente recintato.

I due immobili così descritti sono facilmente riconducibili ad un unico complesso rurale costituito dal podere e dalla relativa residenza di campagna.

Di seguito gli immobili saranno individuati con la dicitura:

ABITAZIONE "A"

1. Al catasto urbano del Comune di Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

- a. Strada Comunale Commisso piano: T- S1;
- b. foglio 50; particella 211; categoria A/7; classe 2; consistenza 6 vani; superficie catastale: totale 105,00 m² , totale escluse aree scoperte 105,00 m²; rendita 511,29 €;
- c. in testa alla ditta:
 - i. proprietà per 2/54;
 - ii. proprietà
2/54;



- iii. proprietà 9/54;
- iv. proprietà 9/54;
- v. proprietà 2/54;
- vi. , proprietà per 12/54;
- vii. proprietà 9/54;
- viii. , proprietà 9/54.

2. L'immobile confina a Nord, ad Est ed a Ovest con Altre Ditte mentre a Sud con Stessa Ditta.

3. Per l'immobile, così come sopra descritto, non si rileva l'esistenza di titoli edilizi, o equipollenti, come da dichiarazione rilasciata dal Dirigente del settore urbanistica ed edilizia del Comune di Polignano.

Locale	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
abitazione	75,00	1,00	75,00	Piano T	2	NO
interrato	102,00	0,75	76,50	Piano S1	2	NO
patio ant.	26,00	0,30	7,80	Piano T	2	NO
patio post.	16,00	0,30	4,80	Piano T	2	NO
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			164,10			

TERRENO AGRICOLO "B"

1. Al catasto terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

- a. foglio 50; particella 379; qualità classe Seminativo 3; superficie are 64,00 (6400,00 m²); reddito dominicale 14,87 €; reddito agrario 13,22 €;
- b. in testa alla ditta:
 - i. , proprietà per 2/54;
 - ii. , proprietà 2/54;
 - iii. proprietà 9/54;
 - iv. proprietà 9/54;



- v. _____, proprietà 2/54;
- vi. _____, proprietà _____ per 12/54;
- vii. _____, proprietà 9/54;
- viii. _____, proprietà 9/54.

2. il terreno confina a Nord con Stessa Ditta, ad Est ad Ovest ed a Sud con Altre Ditte.

Terreno (cat. catast.)	Superficie [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Qualità	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Coltura
Seminativo 3	6400,00	1,0	6400,00	n.d.	1	incolto
Totale Superficie Commerciale [mq] =			6400,00			

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

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

1. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 28129, R.P. n. 21532, del 08/08/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

- a. a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena codice fiscale 00884060526;
- b. contro:
 - i. _____; proprietà 9/54.
 - ii. _____, proprietà 9/54.
 - iii. _____, proprietà 9/54.
 - iv. _____; proprietà 9/54.
 - v. _____, proprietà 12/54.
 - vi. _____, proprietà 2/54.



vii.

proprietà 2/54.

viii.

; proprietà 2/54.

2. Nota di Iscrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 30890, R.P. n. 6495 del 24/05/2007

Nota di iscrizione di ipoteca volontaria

a. a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526;

b. contro:

i.

; proprietà 9/54.

ii.

proprietà 9/54.

iii.

proprietà 9/54.

iv.

proprietà 9/54.

v.

proprietà 12/54.

vi.

proprietà 2/54.

vii.

proprietà 2/54.

viii.

; proprietà 2/54.

3. Nota di Iscrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 37203, R.P. n. 5011 del 07/11/2013

Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

a. a favore di "BANCO DI NAPOLI S.P.A." con sede in Napoli, codice fiscale 04485191219;

b. contro

proprietà 12/54.

4. Nota di Trascrizione

La presente nota è rubricata al p.to 3) del certificato notarile prodotto agli atti dell'esecuzione dal creditore, ma non contiene riferimenti agli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 2270, R.P. n. 1841, del 22/01/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

a. a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI F.LLI



b. Contro:

i. la società ‘

codice fiscale

con sede in Bari,

ii. contro

; proprietà 12/54

iii. contro

proprietà 12/54

➤ FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente l'acquirente non dovrà farsi carico dei vincoli derivanti da altre formalità.

Riguardo la regolarità urbanistico - edilizia del bene identificato **ABITAZIONE "A"**, l'acquirente dovrà farsi carico delle procedure di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 ed ss.mm.ii. , nel rispetto delle indicazioni della norma vigente, del regolamento edilizio comunale e degli strumenti di pianificazione vigenti nell'ambito del territorio comunale di Polignano a Mare.

Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico - edilizio si dovrà provvedere al rilascio dell'agibilità nonché dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica.



VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO UNICO

Per la particolare conformazione degli edifici e del terreno, per l'evidente interconnessione fisica e funzionale tra abitazione e terreno agricolo, nonché per l'unitarietà del complesso edilizio con l'agro, il CTU ritiene adeguato considerare un unico lotto di vendita.

ABITAZIONE "A" + TERRENO "B"

L'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico.

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona ed in buono stato di conservazione e funzionalità, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00, con riferimento alla superficie lorda di pavimento.

Per quanto riguarda il terreno, seppure catastalmente identificato come seminativo, lo stesso risulta completamente incolto, così come la piantumazione presente non risulta curata.

Sono state quindi compiute indagini sull'effettivo valore di mercato di terreni presenti nella zona aventi analoghe caratteristiche, incolti, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00.

Considerato che:

1. dalla procedura di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale circa la legittimità dell'immobile si evince che l'immobile risulta privo di titolo edilizio ovvero di certificato di abitabilità come da comunicazione del Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Polignano.

2. le finiture sono di media qualità e versano in discrete condizioni di conservazione;

3. l'impianto elettrico, risulta funzionante, ma necessita di adeguamento alle norme vigenti;

4. gli infissi ed i serramenti interni versano in discreto stato di conservazione;

5. l'impianto idrico fognario necessita di essere adeguato alle norme vigenti; inoltre, data la presenza di pozzo nero, bisogna verificare la possibilità di allaccio alla rete fognaria comunale o la possibilità di autorizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui fognari;

6. l'acquirente dovrà farsi carico degli eventuali oneri necessari a dotare l'immobile degli allacciamenti alle forniture e servizi eventualmente disponibili in zona (acqua e fogna, etc.) e di cui non è stato possibile avere riscontro in sede di sopralluogo;

7. in seguito ai necessari interventi di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, nonché alla regolarizzazione urbanistico - edilizia dell'immobile, sarà necessario provvedere al rinnovo dell'agibilità del complesso immobiliare.

8. Il terreno ricade in un'area tipizzata "ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO E1" secondo il PRG vigente. L'art. 25 delle NTA riporta che in tale area sono ammesse attività "destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con



l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili”.

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile risulta pressoché discreto; che il terreno agricolo risulta incolto e la destinazione urbanistica è strettamente legata alle attività agricole con una ridotta capacità edificatoria (Iff – 0,03 mc/mq); che a carico dell'acquirente vi saranno ulteriori oneri per le opere di regolarizzazione, adeguamento e ripristino, non precisamente quantificabili al momento della valutazione, si assumono o seguenti valori:

- per l'abitazione, circa 1.200,00 €/mq di superficie lorda di pavimento;
- per il terreno, circa 1.100,00 €/Ha.

Pertanto si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulta pari a:

$$V_1 = (1.200,00 \text{ €/mq} \times 164,10 \text{ mq}) + (4.700,00 \text{ €/Ha} \times 0,64 \text{ Ha}) = \\ 196.920,00 \text{ €} + 3.008,00 \text{ €} = \underline{199.928,00 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della **quota 1/1 LOTTO 1** di proprietà dell'esecutato, effettuando anche l'abbattimento forfetario (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, in cifra tonda, risulta pari a:

$$V_{M1} = (199.928,00 \text{ €} - 15\%) = \underline{169.939,00 \text{ €}}$$

• • •

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

Con osservanza

Bari, lì 22/11/2016

Il CTU

Dott. Ing. Scirucchio Vito



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 3

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 717/2014

22/11/2016



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 3
Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 717/2014

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA

• • •

IMMOBILE "D":

1. Edificio a destinazione residenziale ;
2. Bari (Ba)– Via Anita Garibaldi n.36, piano 2;
3. Confini:
 - a. Nord – *Altre Ditte* ;
 - b. Est – *Altre Ditte*;
 - c. Sud – *Altre Ditte*;
 - d. Ovest – viabilità pubblica: Via Anita Garibaldi .
4. L'immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Abitazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

• • •

1. IMMOBILE:
 - a. ABITAZIONE "D";

➤ **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona peri centrale di Bari, rappresentato da una abitazione al secondo piano in contesto condominiale.

L'abitazione, con accesso da scala condominiale e relativa ascensore, si sviluppa su un unico livello al piano secondo del condominio di via Anita Garibaldi n.36 in Bari.

Il piano dell'immobile ha altezza pari a circa 3,20 m (h sottotrave).

La struttura dell'abitazione sembra essere edificata in cemento armato ad elementi gettati in opera; complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di buona qualità conformi alla destinazione d'uso.

L'abitazione si sviluppa su una superficie di circa 170,00 m²

All'abitazione si accede tramite scala condominiale che immette nell'ingresso da cui a destra si accede alla zona giorno mentre a sinistra alla zona notte.

La zona giorno è caratterizzata da ampio soggiorno da zona cucina con balcone, da servizi igienici e ripostiglio ed altra camera con affaccio in chiostrina interna.

La zona notte comprende tre camere da letto di cui due con veranda, due servizi igienici con affaccio in ulteriore corte interna ed un ripostiglio.

Le finiture murali ed i pavimenti dell'abitazione in gres e parquet sono in buono stato di



conservazione così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni.

I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e funzionanti.

L'immobile, è dotato di impianto idrico – fognante ed elettrico che, alla data del sopralluogo risultano essere funzionanti.

Inoltre, si è riscontrato l'installazione di split per il condizionamento di alcuni ambienti.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è buona.

Di seguito l'immobile sarà individuato con la dicitura:

ABITAZIONE "D"

1. Al catasto urbano del Comune di Bari (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

a. Via Anita Garibaldi, n.36, piano 2;

b. foglio 87; particella 176; subalterno 97; zona cens. 2; categoria A/2; classe 3; consistenza 10 vani; superficie catastale: totale 177 m², totale escluse aree scoperte 173 m²; rendita 1.368,61 €;

c. in testa alla ditta:

i.

, proprietà per 1/2;

ii.

proprietà 1/2.

2. L'immobile confina a Nord, a Sud ad Est con Altre Ditte, ad Ovest con viabilità pubblica (via Anita Garibaldi).

3. L'immobile così come sopra descritto risulta edificato nel 1955, con certificato di agibilità LE n.78/58 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 24 /02/1958, VAR. n.820/58 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 01/08/1958, VAR n.600/59 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 05 /05/1959 e da D.l.A. n.1482/2010 per conto di

Locale	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzioni e (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
Letto 1	16,00	1,00	16,00	Piano 2	3	SI
Wc 1	5,52	1,00	5,52	Piano 2	3	SI
Veranda 1	4,29	0,30	1,29	Piano 2	3	NO
Veranda 2	6,31	0,30	1,89	Piano 2	3	NO
Ct.	1,31	0,30	0,39	Piano 2	3	SI
Letto 2	11,98	1,00	11,98	Piano 2	3	SI
WC 2	6,08	1,00	6,08	Piano 2	3	SI
Letto 3	13,15	1,00	13,15	Piano 2	3	SI
Ripostiglio 1	2,96	1,00	2,96	Piano 2	3	SI
Corridoio	27,98	1,00	27,98	Piano 2	3	SI



Letto 4	8,30	1,00	8,30	Piano 2	2	SI
WC 3	6,86	1,00	6,86	Piano 2	2	SI
Ripostiglio 2	4,53	1,00	4,53	Piano 2	2	SI
Cucina	20,77	1,00	20,77	Piano 2	2	SI
Soggiorno	45,40	1,00	45,40	Piano 2	2	SI
Balcone	9,41	0,30	2,82	Piano 2	2	SI
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			175,92			

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

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

1. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 5877, R.P. n. 4458 del 18/02/2013

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento:

- a. a favore DI ACMEI S.p.A. codice fiscale 04794510729, Assago (MI)
- b. contro
; proprietà 1/2.

2. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 28129, R.P. n. 21532 del 08/08/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

- c. a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena codice fiscale 00884060526;
- d. contro
; proprietà 9/54.
- e. contro
; proprietà 9/54.
- f. contro
; proprietà 9/54.
- g. contro
; proprietà 9/54.
- h. contro
proprietà 12/54.
- i. contro
proprietà 2/54.
- j. contro
proprietà 2/54.
- k. contro
; proprietà 2/54.



3. Nota di Trascrizione

La presente nota è rubricata al p.to 3) del certificato notarile prodotto agli atti dell'esecuzione dal creditore, ma non contiene riferimenti agli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 2270, R.P. n. 1841, del 22/01/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

l. a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI F.LLI

m. Contro:

i. la società "F.LLI
codice fiscale

ii. contro
; proprietà 12/54

iii. contro
; proprietà 12/54

➤ FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente l'acquirente non dovrà farsi carico dei vincoli derivanti da altre formalità.

In merito agli obblighi condominiali si rileva che:

1. l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione, relative all'appartamento del 3° piano, ammonta ad € 456,00 oltre consumo acqua;
2. non vi sono, ad oggi, spese straordinarie deliberate;
3. non vi sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del 1° luglio 2016;
4. è in corso una controversia tra il Condominio di Via Anita Garibaldi, 36 e l'impresa Edilizia Bux nonché contro l'ing. Vito Antonacci, direttore dei lavori, avente ad oggetto una cattiva esecuzione dei lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare condominiale eseguite nell'anno 2008. E' stato al riguardo notificato un atto di iniziativa arbitrale ex art. 810 c.p.c. ai due soggetti sopra indicati invitando gli stessi a designare un proprio arbitro entro 20 giorni dalla data di notificazione dell'atto avvenuta il 22 settembre 2016. V'è d'aggiungere che il condominio ha nominato nello stesso atto, quale proprio arbitro, l'avv. Caterina Mallardi, con studio in Bari alla via Piccinni, 12.
5. Nel complesso condominiale vi è un impianto di antenna tv centralizzato, un impianto di autoclave e un ascensore condominiale.



VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO UNICO

ABITAZIONE "A"

L'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario, elettrico e di condizionamento.

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona ed in buono stato di conservazione e funzionalità, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 1.500,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00.

Considerato che:

1. dalla procedura di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la legittimità dell'immobile è attestata dal certificato di agibilità LE n.78/58 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 24 /02/1958, VAR. n.820/58 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 01/08/1958, VAR n.600/59 rilasciata dal Comune di Bari (BA) in data 05 /05/1959 e da D.I.A. n.1482/2010 per conto di Dall'esito del sopralluogo l'edificio
non presenta difformità sostanziali rispetto al titolo abilitativo, risultando conforme al progetto licenziato;

2. dal confronto tra la planimetria catastale aggiornata al 04/01/2016 e lo stato dei luoghi attuale non si rilevano particolari difformità;

3. le finiture sono di buona qualità e versano in discrete condizioni di conservazione;

4. gli impianti idrico, elettrico, telefonico e di condizionamento risultano funzionanti;

5. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni versano in buono stato di conservazione;

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile risulta pressoché più che discreto, e che a carico dell'acquirente non vi saranno ulteriori oneri per le opere di adeguamento e ripristino, si assumono i seguenti valori:

- per l'abitazione, circa 175,92 mq di superficie lorda di pavimento;

Pertanto si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulta pari a:

$$V_3 = (2.000 \text{ €/mq} \times 175,92 \text{ mq}) = 351.840,00 \text{ €}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 3 di proprietà dell'esecutato, effettuando anche l'abbattimento forfetario (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, in cifra tonda, risulta pari a:



$$V_{M_3} = (351.840,00 \text{ €} - 15\%) \times (1/2) = 149.532,00 \text{ €}$$

• • •

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

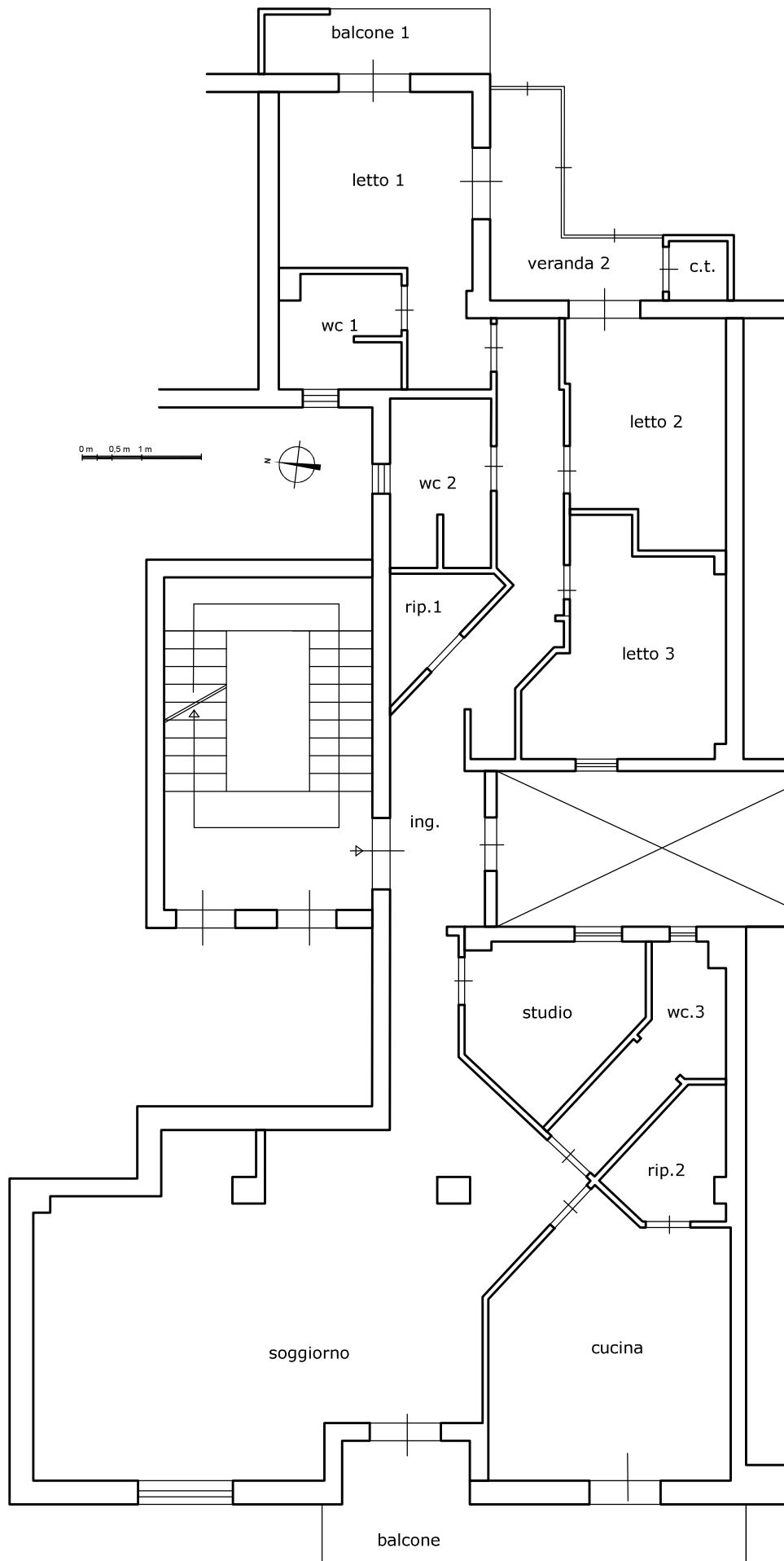
Con osservanza

Bari, li 22/11/2016

Il CTU

Dott. Ing. Sciricchio Vito





CTU - Dott. Ing. Vito SCIRUICCHIO

N.R.G.E. 717/2014 - LOTTO 3

via Anita Garibaldi, n. 36, Bari - 2° piano

TAVOLA 6/6

DATA: 26/01/2016

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE II Civile

G.E. Dr.ssa Fazio Laura

∞ • ∞ • ∞

Procedimento promosso da: **Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.**;
contro:

N.R.G.E.: 717/2014

• • •

INTEGRAZIONE

• • •

Il sottoscritto Ingegnere Scirucchio Vito, in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 4184, a seguito di provvedimento del G.E. del 04/09/2020, accompagnato da istanza del Delegato alla vendita, Avv. D. Santoro, del 06/08/2020, dopo aver effettuato ulteriori indagini documentali presso gli uffici tecnici del Comune di Polignano, nonché aver acquisito dall' Istituto Geografico Militare le aerofoto che inquadrano l'immobile sito in agro di Polignano, individuato al lotto 1, rispettivamente scattate negli anni 1954, 1973 e 2003, deposita la presente integrazione in riscontro ai quesiti integrativi posti.

Si allega alla presente anche copia della documentazione integrativa ottenuta a seguito delle ulteriori indagini poste in atto.

• • •

1. Quesito integrativo



Come richiesto dal Professionista Delegato con istanza del 06/08/2020, la presente integrazione viene prodotta in risposta ai quesiti posti al punto 4) della succitata istanza che recita:

“relativamente al lotto n.1, sarebbe opportuno integrare la Consulenza Tecnica d'ufficio con i quesiti inseriti nei recenti provvedimenti di nomina dell'esperto con particolare riferimento a titolo esemplificativo e non esaustivo al quesito (sub 3 dei provvedimenti di nomina) volto 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 e al quesito (sub 4 del provvedimento di nomina) volto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia: evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione: in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 e 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 dall'art. 40, sesto comma, della legge 28



febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento della titolo in sanatoria”.

• • •

2. Ulteriori approfondimenti eseguiti.

Per rispondere al quesito posto, il CTU effettuava ulteriori verifiche finalizzate ad ulteriori accertamenti, oltre quanto già verificato in sede di valutazione.

L’ulteriore approfondimento documentale, al fine della verifica dell’esistenza di titoli abilitativi rilasciati o in corso di istruttoria, veniva eseguito inoltrando all’UTC del Comune di Polignano: in data 05/10/2020, richiesta integrativa di accesso agli atti; comunicando ulteriori dati utili all’effettuazione della ricerca da parte dell’ufficio preposto; inviando un ulteriore sollecito, in data 25/10/2020, all’esito delle ulteriori indagini cartografiche svolte.

Al fine di individuare la più probabile datazione associabile all’esistenza dell’immobile, infatti, il CTU si procurava le aerofoto della zona interessata presso l’Istituto Geografico Militare (I.G.M. - Firenze), verificando che tra i “voli” di rilevazione disponibili sono stati effettuati quelli negli anni 1954, 1973, 1987 e 2003. Tali date sono utili per identificare, *in primis*, l’eventuale esistenza dell’immobile *ante* 1967, anno in cui la legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge Ponte) introdusse l’obbligo della licenza edilizia esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) seppure gratuita, ma anche l’eventuale esistenza *ante* 2003, anno in cui il “terzo condono edilizio”



disciplinato dall'art. 32 del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, "riaprirebbe" i termini della sanatoria già introdotta con le Leggi n. 47/85 e 724/94 alle opere realizzate abusivamente e completate entro il 31 marzo 2003.

Il fotogramma risalente all'anno 1987 è inoltre funzionale a verificare che l'immobile oggetto di esecuzione fosse esistente alla data del deposito della planimetria presso il catasto urbano (1986), circoscrivendo altresì il periodo della costruzione negli anni intercorsi tra il 1973 ed il 1986.

Un'ulteriore verifica dell'esistenza dell'immobile e della sua persistenza nel tempo è stata effettuata attraverso l'interrogazione del SIT Puglia – PPTR, utilizzando l'aerofoto più datata disponibile, risalente all'anno 1997 (fonte: AGEA (ex AIMA) - Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura) e reperibile al seguente indirizzo:

<http://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato/index.html>

Al fine di implementare il quadro normativo utile all'identificazione della legittimità dell'immobile, il CTU effettuava un'ulteriore verifica in merito alla destinazione urbanistica dell'area interessata degli immobili del lotto, identificato come "Immobile A" nella relazione di CTU, interrogando il Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Polignano pubblicato sul web al seguente indirizzo:

http://sit.comune.polignanoamare.ba.it/gis/cake/icpro_polignano/

All'esito delle ulteriori indagini eseguite dal CTU si riportano di seguito le relative risultanze, con riferimento agli allegati tecnici integrativi di accompagnamento alla presente relazione.



2.1. Riscontro UTC del Comune di Polignano.

L'UTC del Comune di Polignano, che già in data 20/01/2016 prot. 1647/2016 riscontrava l'irreperibilità di istanze o titoli abilitativi riconducibili all'immobile oggetto di indagine, conferma all'attualità l'assenza di qualsiasi titolo di legittimità.

2.2. Confronto delle aerofoto tratte dall'I.G.M. / SIT Puglia.

Le aerofoto tratte dall'archivio digitale I.G.M. evidenziano l'esistenza di due corpi di fabbrica, presumibilmente due ruderi di edifici rurali, già alla data dell'aerofoto del 1953. Il perimetro caratteristico delle costruzioni è confermato anche dal successivo fotogramma del 1973 (cfr. ALLEGATO 2-bis: Confronto aerofoto).

Il fotogramma datato 1987 è, invece, il primo nel quale si riscontra l'esistenza dell'edificio, compatibile con la morfologia di quello esistente, confermando che la data di costruzione dell'immobile è presumibilmente individuabile a cavallo tra il 1973 ed il 1987.

Ulteriore verifica della persistenza temporale della costruzione, successivamente al 1987 ed antecedente al 2003, è evincibile dall'estratto di aerofoto datata 1997, reperita dal SIT Puglia.

2.3. Destinazione urbanistica dell'area da SIT Comune di Polignano.

All'esito dell'interrogazione del SIT comunale, è confermata la destinazione urbanistica ex ART. 25 - ZONE PER ATTIVITÀ PRIMARIE DI TIPO E1 del P.R.G. vigente, come già verificata e dichiarata nella relazione di stima.

A seguire si riporta il testo della norma tecnica di attuazione.



Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf: Superficie fondiaria minima (lotto): mq 3.500

Iff: Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq per la residenza rurale – 0,07 per le altre attività ammesse

H: Altezza massima: m 7,50, salvo costruzioni speciali

Dc: Distanza dai confini: min m 5,00

Df: Distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; min. m 10,00 se in presenza di parete finestrata.

Ds: Distanza dalle strade pubbliche: secondo le disposizioni del D.M.1.4.68 n° 1404, delle norme del Codice della strada.

S2: Superfici per opere di urbanizzazione secondaria: le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata a residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Nelle aree per attività primarie di tipo E1 è ammessa la realizzazione di costruzioni di servizio strettamente connesse al funzionamento delle reti di comunicazione e trasporto di energia, gas, acqua che non superino la



volumetria di 200 mc; per queste costruzioni non si applicano gli indici e parametri sopraindicati.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n° 37/22.5.1985.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli o associati, per attività di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, è ammesso l'accorpamento di terreni non confinanti purché ricadenti nel territorio comunale con asservimento degli stessi regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

È consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture. Possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A) e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezza massima pari a m 3,00 in gronda e a m. 6,00 al colmo.

Per le serre di tipo A il rapporto di copertura massimo consentito è pari allo 80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di m 3,00: il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo B il rapporto di copertura massimo è pari al 50% della



superficie del fondo: la distanza minima delle serre dai confini e dalle strade è di m 5,00: la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serra è aggiuntivo a quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

Deve essere assicurato il mantenimento e il recupero delle costruzioni in pietra esistenti, e in particolare dei trulli, ove presenti, delle murature a secco (pareti) e di altri eventuali segni storici dell'uso agricolo dell'area (norie, cisterne, etc.)

Le costruzioni esistenti da almeno 30 anni possono essere utilizzate, oltre che per attività agricole e residenziali, anche per attività agrituristiche, alberghiere, di ristorazione e simili. Su queste sono consentiti solo interventi di:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro conservativo

così come definiti nei rispettivi articoli del Regolamento Edilizio Comunale.

Sono anche consentiti interventi di ampliamento.

È ammesso un ampliamento dei volumi esistenti non superiore al 20% per comprovate necessità di adeguamento tecnico.

L'area è anche interessata da una **zonizzazione a carattere paesaggistico**, rientrante nel PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Puglia), identificata come “Parco agricolo degli uliveti monumentali” nell’ambito delle “Componenti Culturali ed Insediative –



Paesaggi Rurali”, regolate dalle N.T.A. del piano territoriale al Capo IV (cfr. Capo IV, artt. da 74 a 88, Norme Tecniche di Attuazione del PPTR/Puglia reperibili sul sito della regione al seguente collegamento ipertestuale: http://paesaggio.regione.puglia.it/PPTR_2015/2_Norme%20Tecnice/02_Norme%20tecniche%20di%20attuazione.pdf, Tavola 6.3.1 - Componenti culturali e insediative).

3. Risposta al quesito integrativo.

All’esito degli ulteriori approfondimenti, che il CTU ha ritenuto necessari per dare ulteriore riscontro al quesito posto dalla S.V. Ill.ma, considerato quanto riportato ai precedenti paragrafi, in uno con l’esame della documentazione aggiuntiva di cui all’ALLEGATO 2.bis della presente, relazione si riportano le conclusioni a cui il sottoscritto è giunto in merito alla legittimità dell’immobile e degli eventuali oneri che restano a carico dell’acquirente per la regolarizzazione dello stesso.

Dall’esame dei fotogrammi I.G.M. dell’area interessata è ragionevole presumere che l’edificio monofamiliare in oggetto fosse già esistente alla data del rilievo aereo del 1987, dato che il perimetro della costruzione appare costante e pressoché identicamente posizionato nell’ambito del podere di proprietà a partire dalle rilevazioni effettuate a quella data (cfr. ALLEGATO 2-bis: Confronto aerofoto).

L’ipotesi è altresì plausibile anche per le caratteristiche costruttive dell’immobile che appaiono compatibili con la tecnologia delle costruzioni in calcestruzzo armato gettato in opera degli anni ’80 del secolo scorso.

Dall’esame della documentazione catastale, inoltre, si evince che la



prima planimetria dell'unità immobiliare, depositata presso il catasto, risale al settembre del 1986 e nella visura storica l'Impianto meccanografico risale al 30/06/1987.

Presso l'UTC del Comune di Polignano a Mare non risulta depositata alcuna istanza di rilascio di titolo abilitativo corrispondente, né riferita a richiesta di rilascio di Concessione Edilizia, né per eventuale richiesta di Condono ai sensi della L. n. 47/85. Non sono altresì reperibili istanze di condono relative alle successive norme, ovvero la L. n. 724/94 e la L. n. 326/2003.

Alla luce di quanto già verificato in occasione delle operazioni peritali, nonché alla luce degli ulteriori approfondimenti effettuati per la redazione della presente integrazione, **si conferma quanto già affermato nella relazione di CTU depositata in merito alla mancata verifica di legittimità dell'edificio oggetto di perizia ed identificato al Lotto 1 - Immobile "A+B".**

Dal confronto eseguito tra la documentazione acquisita e le foto aeree, in particolare da quelle tratte dal SIT regionale (anno 1997) e dall'I.G.M. (anni 1987 e 2003), risulta che la costruzione è presumibilmente esistente almeno alla data del settembre 1986, coincidente con il termine di presentazione della planimetria catastale, nonché presuntivamente coincidente con la data di ultimazione delle opere. Tale data sarebbe compatibile con l'accesso alla procedura di sanatoria delle opere eventualmente abusive per le quali sarebbe possibile accedere al condono edilizio "tardivo" con riferimento alle succitate L. n. 724/94 e L. n. 326/2003.

È infatti noto che gli immobili soggetti a trasferimento con procedure



esecutive giudiziarie accedono alla possibilità di presentare istanza di condono a condizione che la stessa sia presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento e che le ragioni del credito, generatrici della procedura, siano antecedenti l'entrata in vigore di una delle tre leggi del "condono" (17/03/1985 per la L. n. 47/85; 01/01/1995 per la L. n. 724/94; 26/11/2003 per la L. n. 326/03).

Si rileva, altresì, dalla documentazione agli atti dell'esecuzione immobiliare che le ragioni del credito sono però successive finanche alla data del 26/11/2003 (termine indicato dalla L. n. 326/03) escludendo pertanto la possibilità di accedere alla procedura di condono "tardivo" da parte dell'acquirente.

Si conferma, pertanto, quanto già determinato dal CTU nella relazione peritale consegnata, ovvero, che l'unica procedura di sanatoria applicabile risulta quella in applicazione al c.d. "accertamento di conformità", ossia quella prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 ed ss.mm.ii., ai sensi del quale gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, che agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria (la c.d. "doppia conformità").

• • •

4. Conclusioni.

Si conferma, pertanto, quanto già indicato nella relazione del CTU, ovvero che *"l'acquirente dovrà farsi carico delle procedure di accertamento*



di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 ed ss.mm.ii., nel rispetto delle indicazioni della norma vigente, del regolamento edilizio comunale e degli strumenti di pianificazione vigenti nell'ambito del territorio comunale di Polignano a Mare. Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizio si dovrà provvedere al rilascio dell'agibilità, nonché dotarsi dell'attestazione di prestazione energetica”.

Si fa presente che il rispetto della doppia conformità, per il procedimento della sanatoria in accertamento di conformità, si applica anche per le normative di settore, quali le strutture, gli impianti, etc.

Occorre inoltre regolarizzare anche gli aspetti vincolistici, tutt'altro che trascurabili (nella fattispecie quelli paesaggistici, in quanto l'immobile ricade anche in un'area definita ai sensi del vigente PPTR, “Parco agricolo degli uliveti monumentali”).

Premesso, altresì, che la perizia di CTU non può essere in alcun modo esaustiva sul possibile accoglimento delle domande di sanatoria, in quanto non è possibile determinare *a priori* aspetti discrezionali e propri dell'azione della Pubblica Amministrazione, considerando la fattispecie dell'immobile in esame, a parere dello scrivente si conferma la **possibilità di attivare la procedura di sanatoria**, sottolineando che la stessa presenta una multidisciplinarietà di problematiche legate non solo agli aspetti edilizi ed urbanistici, ma anche paesaggistici, strutturali ed impiantistici, per cui sarà indispensabile, da parte dell'acquirente, ricorrere all'ausilio di uno o più professionisti esperti per assolvere a tutti i necessari adempimenti finalizzati alla predisposizione dell'istanza di sanatoria.



Gli stessi professionisti, solo dopo un attento esame di tutte le problematiche multidisciplinari, tecniche ed amministrative, da affrontare e la redazione di un progetto preliminare, potranno quantificare l'effettivo onere che la "sanatoria" comporterà per l'acquirente.

Alla luce di tali considerazioni, con riferimento ai costi per l'ottenimento della sanatoria, la complessità della procedura, nonché della progettualità a monte e dei costi delle eventuali opere a valle, non è possibile in questa sede una quantificazione completa ed oggettiva delle spese che l'acquirente potrebbe dover affrontare.

L'unica valutazione economicamente quantificabile, in via preliminare, all'attualità è rappresentata dalla valutazione degli eventuali oneri amministrativi, dovuti al Comune di Polignano a Mare per il Contributo di Costruzione, sulla base delle tariffe pubblicate sul sito istituzionale Ente (cfr. ALLEGATO 2-bis, "tabella oneri").

Con riferimento al calcolo riportato nell'Allegato 2-bis alla presente relazione, il contributo di costruzione dovuto, computato in misura doppia a titolo ablatorio, ammonta a:

$$2 \times (\text{UP}) 7.884,39 \text{ €} + (\text{US}) 3.679,92 \text{ €} + (\text{CC}) 4.793,58 \text{ €} = \mathbf{32.715,78 \text{ €}}$$

$$(\text{Diritti di segreteria}) = 52,80 \text{ €} + 1,9\% (16.357,89 \text{ €}) = \mathbf{363,60 \text{ €}}$$

A tali oneri si aggiungeranno i costi, attualmente non quantificabili, per le prestazioni tecniche, quelli necessari all'acquisizione degli eventuali titoli finalizzati a regolarizzare gli aspetti paesaggistici, oltre che strutturali e impiantistici, nonché i probabili costi di realizzazione delle opere di adeguamento.



• • •

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte e n. 1 allegato, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

BARI, lì 27/12/2020

Il CTU

Dott. Ing. Vito Sciruicchio

• • •

Allegati:

1) Allegato 1-bis.

2) Allegato 2-bis



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE II Civile

G.E. Dr.ssa Fazio Laura

∞ • ∞ • ∞

Procedimento promosso da: **Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.;**

contro:

N.R.G.E.: 717/2014

• • •

ADDENDUM INTEGRAZIONE

• • •

All'esito degli ulteriori approfondimenti, che il Delegato alla Vendita ed il CTU hanno effettuato per approfondire la legittimità dell'immobile, è emersa documentazione aggiuntiva, in possesso del creditore procedente, che ha permesso di individuare gli estremi del titolo abilitativo. Il CTU, su richiesta del Delegato alla Vendita, ha quindi reiterato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Polignano, prot. 3721 del 02/02/2021, ottenendo copia, con prot. 5780 del 19/02/2021, della Licenza Edilizia n. 140/1979 e del certificato di Abitabilità n° 13/1983.

Dal confronto tra la L.E. rilasciata dal Comune di Polignano e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, propedeutici alla valutazione dell'immobile, si riscontrano numerose difformità tra il progetto licenziato e l'edificio realizzato.

In particolare:



- l'edificio licenziato sarebbe dovuto essere costituito del solo piano terra, presentando, invece, un piano interrato di estensione ragguardevole;

- si riscontrano modifiche della distribuzione interna degli ambienti, anche in virtù della presenza della scala di collegamento ai piani che non era prevista nel progetto originario;

- si riscontrano, altresì, modifiche dei prospetti e dell'organizzazione delle superfici esterne afferenti i patii.

• • •

Alla luce di quanto già verificato in occasione delle operazioni peritali, degli approfondimenti successivi già depositati, nonché prendendo atto di quanto emerso della documentazione allegata alla presente, **si confermano le conclusioni già contenute nella relazione di CTU del 22/11/2016 e nell'integrazione alla perizia del 27/12/2020**, che di seguito si riportano integralmente.

• • •

1. Conclusioni. *(Estratto dalla relazione integrativa del 27/12/2020)*

Si conferma, pertanto, quanto già indicato nella relazione del CTU, ovvero che *“l'acquirente dovrà farsi carico delle procedure di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 ed ss.mm.ii., nel rispetto delle indicazioni della norma vigente, del regolamento edilizio comunale e degli strumenti di pianificazione vigenti nell'ambito del territorio comunale di Polignano a Mare. Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico*

- edilizio si dovrà provvedere al rilascio dell'agibilità, nonché dotarsi



dell'attestazione di prestazione energetica”.

Si fa presente che il rispetto della doppia conformità, per il procedimento della sanatoria in accertamento di conformità, si applica anche per le normative di settore, quali le strutture, gli impianti, etc.

Occorre inoltre regolarizzare anche gli aspetti vincolistici, tutt'altro che trascurabili (nella fattispecie quelli paesaggistici, in quanto l'immobile ricade anche in un'area definita ai sensi del vigente PPTR, “Parco agricolo degli uliveti monumentali”).

Premesso, altresì, che la perizia di CTU non può essere in alcun modo esaustiva sul possibile accoglimento delle domande di sanatoria, in quanto non è possibile determinare *a priori* aspetti discrezionali e propri dell'azione della Pubblica Amministrazione, considerando la fattispecie dell'immobile in esame, a parere dello scrivente si conferma la **possibilità di attivare la procedura di sanatoria**, sottolineando che la stessa presenta una multidisciplinarietà di problematiche legate non solo agli aspetti edilizi ed urbanistici, ma anche paesaggistici, strutturali ed impiantistici, per cui sarà indispensabile, da parte dell'acquirente, ricorrere all'ausilio di uno o più professionisti esperti per assolvere a tutti i necessari adempimenti finalizzati alla predisposizione dell'istanza di sanatoria.

Gli stessi professionisti, solo dopo un attento esame di tutte le problematiche multidisciplinari, tecniche ed amministrative, da affrontare e la redazione di un progetto preliminare, potranno quantificare l'effettivo onere che la “sanatoria” comporterà per l'acquirente.

Alla luce di tali considerazioni, con riferimento ai costi per l'ottenimento



della sanatoria, la complessità della procedura, nonché della progettualità a monte e dei costi delle eventuali opere a valle, non è possibile in questa sede una quantificazione completa ed oggettiva delle spese che l'acquirente potrebbe dover affrontare.

L'unica valutazione economicamente quantificabile, in via preliminare, all'attualità è rappresentata dalla valutazione degli eventuali oneri amministrativi, dovuti al Comune di Polignano a Mare per il Contributo di Costruzione, sulla base delle tariffe pubblicate sul sito istituzionale Ente (cfr. ALLEGATO 2-bis, "tabella oneri").

• • •

Con riferimento al calcolo del contributo di costruzione dovuto, computato in misura doppia a titolo oblatorio, lo stesso va rivalutato alla luce della riduzione di superficie utile da sanare. Il contributo di costruzione, considerando le superfici interrato di natura accessoria (meno onerose di quelle residenziali), ammonta approssimativamente a:

(Contr. Costruzione) 2 x (UP) 2.495 € + (US) 1.165 € + (CC) 2.275 € = **11.870 €**

(Diritti di segreteria) = 52,80 € + 1,9% (16.357,89 €) = **363,60 €**

A tali oneri si aggiungeranno i costi, attualmente non quantificabili, per le prestazioni tecniche, quelli necessari all'acquisizione degli eventuali titoli finalizzati a regolarizzare gli aspetti paesaggistici, oltre che strutturali e impiantistici, nonché i probabili costi di realizzazione delle opere di adeguamento.

• • •

(N.B. per quanto riportato nel presente paragrafo di "conclusioni" si



faccia riferimento agli allegati della relazione di CTU, nonché di quella integrativa depositata il 27/12/2020).

• • •

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione di n. 5 pagine dattiloscritte e n. 2 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

BARI, lì 03/03/2021

Il CTU

Dott. Ing. Vito Scirucchio

• • •

Allegati:

- 1) Allegato Copia L.E. n. 140/1979.
- 2) Allegato Copia Abitabilità n. 13/1983.



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE II Civile

G.E. Dr.ssa Fazio Laura

∞ • ∞ • ∞

Procedimento promosso da: **Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.**;
contro:

N.R.G.E.: 717/2014

• • •

ADDENDUM INTEGRAZIONE

• • •

All'esito di ulteriori approfondimenti, che il Delegato alla Vendita ed il CTU hanno effettuato sulla documentazione agli atti, con riferimento alla legittimità dell'immobile, sono stati individuati gli estremi di ulteriore documentazione in possesso dell'UTC del Comune di Polignano. Il CTU, su richiesta del Delegato alla Vendita, ha quindi inoltrato una successiva istanza di accesso agli atti presso il Comune di Polignano del 22/02/2022, reiterata il 05/04/2022 e sollecitata il 30/05/2022, poi protocollata presso l'UTC al n° 20173 del 31/05/2022, ottenendo copia con prot. 25181 del 24/06/2022, della Licenza Edilizia in Variante n. 3143/1981.

Dal confronto tra la L.E. in Variante rilasciata dal Comune di Polignano e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, propedeutici alla valutazione dell'immobile, **si conferma la presenza di alcune difformità tra il progetto licenziato e l'edificio realizzato, anche se**



si può affermare che con la variante n° 3143/1981 appaiono sostanzialmente regolarizzati gli aspetti volumetrici in precedenza rilevati difformi all'esame della originaria C.E. n° 140/1979.

In particolare:

- l'edificio, che nella licenza originale sarebbe dovuto essere costituito del solo piano terra, nella variante viene rappresentato dotato del piano interrato di morfologia coerente con quanto riscontrato in loco;

- si conferma il riscontro delle modifiche della destinazione e della distribuzione interna degli ambienti al piano interrato, nonché modifiche di destinazione degli ambienti al piano terra (cucina in vano letto);

- si conferma il riscontro di alcune modifiche dei prospetti, che nella variante risultano comunque formalmente coerenti con quanto rilevato in loco, mentre i patii esterni appaiono pressoché coerenti con le superfici licenziate in variante a meno della posizione delle scale di accesso.

• • •

Alla luce di quanto già verificato in occasione delle operazioni peritali, degli approfondimenti successivi già depositati, nonché prendendo atto di quanto emerso della documentazione allegata alla presente, **si confermano le conclusioni già contenute nella relazione di CTU del 22/11/2016 e nelle integrazioni alla perizia del 27/12/2020 e dell'addendum del 03/03/2017,** formulando alcune opportune modifiche adeguate a quanto in ultimo rilevato e che di seguito si evidenziano in relazione a quanto già evidenziato e che si riporta integralmente.

• • •



1. Conclusioni. (Estratto dalla relazione integrativa del 27/12/2020)

Si conferma, pertanto, quanto già indicato nella relazione del CTU, ovvero che *“l’acquirente dovrà farsi carico delle procedure di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 ed ss.mm.ii., nel rispetto delle indicazioni della norma vigente, del regolamento edilizio comunale e degli strumenti di pianificazione vigenti nell’ambito del territorio comunale di Polignano a Mare. Al termine delle procedure di regolarizzazione urbanistico - edilizio si dovrà provvedere al rilascio dell’agibilità, nonché dotarsi dell’attestazione di prestazione energetica”*.

Si fa presente che il rispetto della doppia conformità, per il procedimento della sanatoria in accertamento di conformità, si applica anche per le normative di settore, quali le strutture, gli impianti, etc.

Occorre inoltre regolarizzare anche gli aspetti vincolistici, tutt’altro che trascurabili (nella fattispecie quelli paesaggistici, in quanto l’immobile ricade anche in un’area definita ai sensi del vigente PPTR, “Parco agricolo degli uliveti monumentali”).

Premesso, altresì, che la perizia di CTU non può essere in alcun modo esaustiva sul possibile accoglimento delle domande di sanatoria, in quanto non è possibile determinare *a priori* aspetti discrezionali e propri dell’azione della Pubblica Amministrazione, considerando la fattispecie dell’immobile in esame, a parere dello scrivente si conferma la **possibilità di attivare la procedura di sanatoria**, sottolineando che la stessa presenta una multidisciplinarietà di problematiche legate non solo agli aspetti edilizi ed urbanistici, ma anche paesaggistici, strutturali ed impiantistici, per cui



sarà indispensabile, da parte dell'acquirente, ricorrere all'ausilio di uno o più professionisti esperti per assolvere a tutti i necessari adempimenti finalizzati alla predisposizione dell'istanza di sanatoria.

Gli stessi professionisti, solo dopo un attento esame di tutte le problematiche multidisciplinari, tecniche ed amministrative, da affrontare e la redazione di un progetto preliminare, potranno quantificare l'effettivo onere che la "sanatoria" comporterà per l'acquirente.

Alla luce di tali considerazioni, con riferimento ai costi per l'ottenimento della sanatoria, la complessità della procedura, nonché della progettualità a monte e dei costi delle eventuali opere a valle, non è possibile in questa sede una quantificazione completa ed oggettiva delle spese che l'acquirente potrebbe dover affrontare.

L'unica valutazione economicamente quantificabile, in via preliminare, all'attualità è rappresentata dalla valutazione degli eventuali oneri amministrativi, dovuti al Comune di Polignano a Mare per il Contributo di Costruzione, sulla base delle tariffe pubblicate sul sito istituzionale Ente (cfr. ALLEGATO 2-bis, "tabella oneri").

Con riferimento alle opere da sanare, si sottolinea che la presenza del piano interrato, essendo riportata nella L.E. in variante comporta che si dovrà provvedere a sanarne esclusivamente lo stato dei luoghi come rilevato o a ripristinarne la configurazione legittima.

• • •

Con riferimento al calcolo del contributo di costruzione dovuto, **all'esito delle evidenze documentali ed in sostituzione della precedente**



quantificazione, la presenza legittima del piano interrato come superficie non residenziale (Snr) destinata a deposito, nonché la sostanziale coincidenza tra le superfici al piano terra rilevate e quelle licenziate sempre con la L.E. in Variante, comporta che gli eventuali costi saranno valutati in funzione del progetto di risanamento e sanatoria che si intraprenderà, comunque orientativamente non minori di:

- 1. sanzione ex art. 6-bis del DPR380/2001 pari a € 1.000,00 (per le modifiche degli spazi interni in assenza di comunicazione);**
- 2. sanzione ex art. 37 del DPR380/2001 pari a € 516,00 (per le modifiche dei prospetti in assenza di comunicazione);**
- 3. Con riferimento agli adempimenti paesaggistici eventualmente necessari per la sanatoria delle opere difformi, attualmente l'art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/04 prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria quando ne sia accertata la compatibilità paesaggistica. In particolare, l'ufficio preposto, quantificherà una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.**

A tali oneri si aggiungeranno i costi, attualmente non quantificabili, per le prestazioni tecniche, quelli necessari all'acquisizione degli eventuali titoli finalizzati a regolarizzare gli aspetti paesaggistici, oltre che strutturali e impiantistici, nonché i probabili costi di realizzazione delle opere di adeguamento.

• • •

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione di n. 6 pagine



dattiloscritte e n. 2 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

BARI, lì 11/07/2022

Il CTU

Dott. Ing. Vito Sciricchio

• • •

Allegati:

- 1) Allegato file '.zip' contenente la documentazione rinveniente dall'accesso agli atti c/o l'UTC del Comune di Polignano.

