

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dott.sa Chiara Cutolo

R.G.Esec. n.399/2024

ANDOR SPV S.R.L.

Contro

PERIZIA DI STIMA

luglio 2025

CTU
arch. Esmeralda COLUCCI

PREMESSA

Con decreto di nomina del 02/12/2024, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura oggetto della redigenda relazione (Allegato 1) insieme al custode giudiziario avv. Michelangelo ANTONELLI.

In data 04/12/2024, la ctu trasmetteva l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione dello specifico modulo scaricato dal sito del Tribunale di Bari (Allegato 2). Quindi procedeva ad esaminare gli atti della procedura, ed a verificare la completezza della documentazione prodotta. Il 14.01.2025 la ctu effettuava il primo accesso all'immobile (Allegato 3). Dai rilievi fotografici e dimensionali effettuati, al momento del sopralluogo, i due immobili sono risultati tra loro collegati a formare un'unica abitazione.

In realtà, gli immobili oggetto di pignoramento sono due e catastalmente individuati come segue (Allegato 4):

- fg.22, p.lla 499 sub 1
- fg.22, p.lla 499 sub 2.

La ctu ha proceduto alla formazione di un LOTTO UNICO, che non è conforme sia catastalmente che urbanisticamente così come meglio descritto nell'elaborato peritale.

In riferimento ai due immobili pignorati, l'esperto precisa che il creditore procedente ha:

- depositato la **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale (Allegato 5); la ricerca sulla provenienza dell'immobile risale al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento; la prima formalità indicata risale al 09/08/2017. Sono riportati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato; è stato prodotto l'estratto di mappa, relativo agli immobili pignorati.

Le visure catastali attuali e storiche non sono state allegate e neanche le planimetrie catastali. Gli immobili sono pervenuti alla debitrice in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del 04/08/2017, rep.1187/1084, trascritto a Bari il 09.08.2017 al n.25065 di formalità (Allegato 9).

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Proprietà: , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Beni: abitazione in stabile autonomo con accesso autonomo dal civico 26 di via S. Francesco, su più livelli tra loro collegati da scala interna, così composto:

- piano interrato con vano cantina;
- piano terra con ingresso scala per piani superiori su via san Francesco n.26, tre vani, altra scala interna per raggiungere i piani superiori risultata abusiva, volumetria abusiva (nella zona vincolata a parcheggio con vincolo di inedificabilità) con ingresso su via Sillecchia, scala interna per accesso cantina piano interrato;
- piano ammezzato con bagno;
- primo piano con stanza ingresso, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno-lavanderia, bagno, dispensa, disimpegno e scala per accesso piano superiore;
- secondo piano con stanza, terrazzo, vano tecnico e tettoia (entrambi abusivi).

Ubicazione: Cassano delle murge (Ba), via S. Francesco n.26 e via Sillecchia n. 15/A.

Individuazione catastale:

- fg. 22, p.lla 499, sub 1, Categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, totale superficie mq.96, totale escluse le aree scoperte mq 91; via San Francesco D' Assisi n.26, piani T-1-2-S1.
- fg. 22, p.lla 499, sub 2, Categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, totale superficie mq.84, totale escluse le aree scoperte mq 77; via Sottotenente Sillecchia n 15, piani T-1-2.

Confini: via San Francesco, via S.T. Sillecchia e proprietà e/o aventi causa salvo altri.

Superficie commerciale: mq 202,92

Stato: Immobile parzialmente ristrutturato;

Destinazione d'uso: abitazione

Conformità catastale: NON conforme

Conformità urbanistica: NON conforme

Occupazione: l'immobile è occupato dalla debitrice.

Vincoli: vincolo di inedificabilità su porzione di immobile a piano terra, a firma del Notaio Giuseppe Albenzio in favore del comune di Cassano delle murge del terreno oggetto del progetto approvato con verbale n.258 del 2 settembre 1986 (Allegato 6)

Valore di stima: € 166.506,40

Valore di stima decurtato del 15%: € 141.500,00

La vendita non è soggetta ad iva

LOTTO UNICO

IMMOBILE AUTONOMO COSTITUITO DA ABITAZIONE SU PIU' PIANI CON SCALA ESCLUSIVA E INGRESSO AUTONOMO DAL CIVICO 26 DI VIA SAN FRANCESCO A CASSANO DELLE MURGE (BA).

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: abitazione con ingresso autonomo su via S. Francesco n. 26 e via Sillecchia n 15/A a Cassano delle Murge (Ba),

DIRITTI REALI:

- proprietà per
1/1 in regime di separazione dei beni;

INTESTATARI:

-

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

2) DATI CATASTALI

- Abitazione sita nel Comune di Cassano delle murge (Ba) in via S. Francesco n.26, in catasto fabbricati:
- foglio 22, particella 499, subalterno 1, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, piani T-1-2-S1 superficie catastale mq.96 - totale escluse aree scoperte mq.91, rendita €. 189,80.
- foglio 22, particella 499, subalterno 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, piani T-1-2 superficie catastale mq.84 - totale escluse aree scoperte mq.77, rendita €. 189,80 (Allegato 4).

L' immobile è intestato a:

- proprietà per
1/1 in regime di separazione dei beni;

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è interamente di proprietà della debitrice ed è destinato ad abitazione su più livelli tra loro collegati da due vani scala esclusivi. E' composta da vano cantina a piano interrato; da tre vani a piano terra + volumetria abusiva vincolata a parcheggio con vincolo di inedificabilità, da un bagno al piano ammezzato; da stanza ingresso, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno-lavanderia, bagno, dispensa, disimpegno al primo piano; da stanza, terrazzo, vano tecnico e tettoia (entrambi abusivi) al secondo piano.

L'accesso autonomo avviene dal civico 26 di via S. Francesco.

All'interno del garage con accesso da via Sillecchia, è presente la scala che scende alla quota cantina, ed un'altra scala interna che si collega al primo piano; quest'ultima scala è risultata abusiva. Tutte le Utenze sono autonome. L'impianto di riscaldamento è alimentato a Gas. E' collegata alla pubblica rete dell'acquedotto ed è dotata di impianto elettrico a norma.

CONFINI: via S. Francesco, prop. o aventi causa, via Sillecchia.

CONSISTENZA IMMOBILE

L'immobile è autonomo e si sviluppa su più livelli: piano interrato con vano cantina; piano terra composto da tre vani + volumetria abusiva vincolata a parcheggio con vincolo di inedificabilità; piano ammezzato con bagno; primo piano costituito da stanza ingresso, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno-lavanderia, bagno, dispensa, disimpegno; secondo piano con terrazzo, stanza, vano tecnico e tettoia (entrambi abusivi).

SUPERFICI LORDE COPERTE AI DIVERSI LIVELLI

Piano terra	Piano interrato	Primo piano	Piano ammezzato	Secondo piano
mq 102,36	Mq 36,65	mq 102,36	mq 8,00	mq 17,47

SUPERFICIE ESTERNE SCOPERTE E COPERTE

Balcone 1	Balcone 2	Terrazzo	Tettoia
mq. 4,85	Mq 5,20	Mq 74	Mq 25,27

Si evidenzia che ai diversi livelli sono state realizzate le seguenti superfici abusive coperte e scoperte: piano terra mq. 7,45 (vano scala chiuso ricavato nel cortile); primo piano mq. 33 di superficie coperta e balcone 1 di mq.4,85; secondo piano vano tecnico mq 8,02, tettoia mq 25,27 e

terrazzo mq 29,28. Il tutto come descritto nel paragrafo successivo relativo alla conformità urbanistica dell'intero stabile.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla debitrice.

4) CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita trascritto a Bari il 4 agosto 2017, repertorio n. 1187, raccolta n. 1084. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia 79/86 del 24 settembre 1986 e concessione edilizia in sanatoria n.546 del 13 novembre 1989 (Allegato 7).

Per la documentazione consultata e lo stato dei luoghi riscontrata, l'abitazione **non è risultata conforme sotto il profilo edilizio per le volumetrie abusive ricavate al piano terra, primo e secondo piano, per il balcone abusivo su via Sillecchia, per la tettoia, il vano tecnico e porzione del terrazzo al secondo piano.**

b) Catastale:

L'immobile non è conforme catastalmente per la parziale diversa distribuzione interna, per la non rappresentazione del vano tecnico e della tettoia al secondo piano, e per la presenza del vano scala su via Sillecchia a quota terrazzo che non è risultato al momento del sopralluogo.

5) ESTREMI DI PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita di prima e seconda vendita del 04.08.2017, numero di repertorio 1187, registrato a Bari il 09.08.2017 al n. 26074/1T.

Alla parte venditrice degli immobili di prima vendita, la porzione dell'immobile è pervenuta per successione legittima, giusta dichiarazione di successione registrata a Gioia del colle il 09.02.2012 al n. 203 vol. 9990, trascritta Bari il 12.06.2012 ai nn.16755/22074. Alle parti venditrici degli immobili oggetto di seconda vendita, essi sono pervenuti per successione legittima giusta dichiarazione di successione registrata a Gioia del colle il 18.02.2008 al n. 201 vol. 2008 trascritta a Bari il 26.08.2008 ai nn 27087/40539 (Allegato 8).

6) DIRITTI REALI:

- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

7) PIGNORAMENTO IMMOBILEARE trascritto il 02.10.2024, numero di repertorio 8984, del 03.09.2024 ai nn.36001/47188 (Allegato 9)

8) PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 141.500,00 (VENDITA IMMOBILIARE NON SOGGETTA AD IVA).

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

ABITAZIONE AUTONOMA IN IMMOBILE COMPOSTO DA PIANO TERRA, PIANO INTERRATO, PIANO AMMEZZATO, PRIMO E SECONDO PIANO CON DUE INGRESSI, CIOE' UNO SU VIA S. FRANCESCO N.26 E L'ALTRO SU VIA SILLECCHIA N.15/A, A CASSANO DELLE MURGE (BA).

IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE (BA) AL FOGLIO 22, PARTICELLA 499, SUBALTERNO 1, CATEGORIA A/4 E FOGLIO 22, PARTICELLA 499, SUBALTERNO 2, CATEGORIA A/4.

*CONFINI: VIA SAN FRANCESCO, VIA S.T. SILLECCHIA E PROPRIETÀ
E/O AVENTI CAUSA SALVO ALTRI.*

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile autonomo destinato ad abitazione è interamente di proprietà della debitrice; si chiarisce che sebbene la struttura sia catastalmente individuata in due distinte unità, durante il sopralluogo è risultata unica abitazione con uniche utenze. La ctu ha formato un unico lotto di vendita perché la scala interna che collegava i diversi piani dell'abitazione con ingresso su via Sillecchia n 15/A è abusiva, così come descritto successivamente.

L'abitazione è autonoma e si sviluppa su più livelli tra loro collegati da due vani scala esclusivi. E' composta da vano cantina a piano interrato (h.210) allo stato grezzo e privo di impianti; da tre vani a piano terra + volumetria abusiva ed area vincolata a parcheggio con vincolo di inedificabilità; da un bagno al piano ammezzato (h 1,90); da stanza ingresso, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno-lavanderia, bagno, dispensa, disimpegno controsoffittato al primo piano; da stanza, terrazzo, vano tecnico e tettoia (entrambi abusivi) al secondo piano.

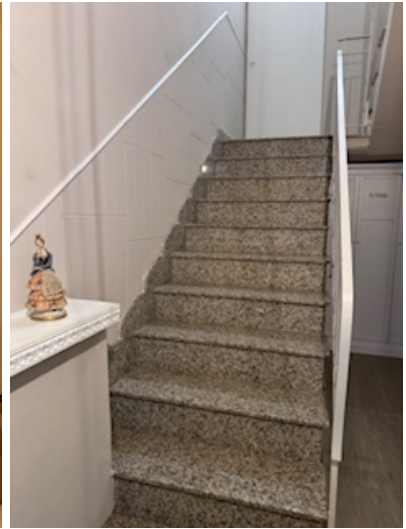
L'accesso autonomo avviene dal civico 26 di via S. Francesco; dal portone bianco in vetro ed alluminio si entra nel vano con scala autonoma pavimentato in granito color nocciola.



Ingresso su via San Francesco

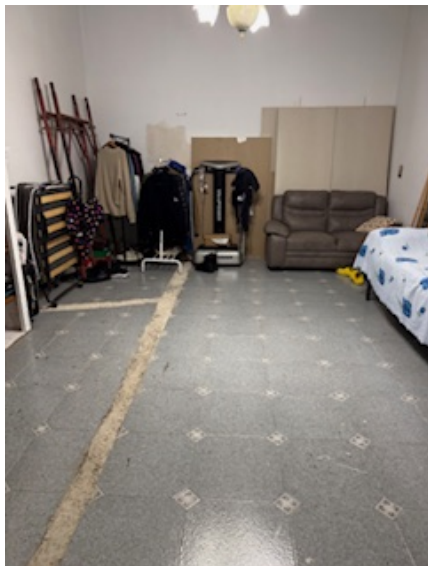


portone di accesso immobile



scala che serve i due piani fuori terra

Entrando dal portone di ingresso nel vano scala, sulla destra, si trova una stanza pluriuso arieggiata ed illuminata da fonte diretta attraverso una finestra di alluminio a taglio termico con persiana di alluminio esterna; è rifinita a pavimento con ceramica grigia formato 30x30 con decoro 5x5 sugli spigoli. I muri ed il soffitto sono intonacati. E' riscaldata da corpo scaldante in alluminio alimentato a gas posizionato sotto la finestra. La stanza pluriuso ha una superficie netta di mq. 25,90 ed è alta m 3,62.

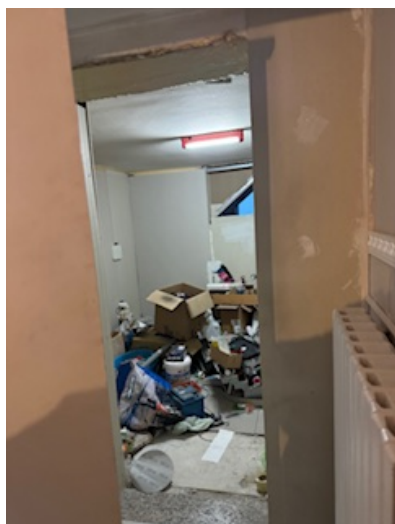


Stanza pluriuso a piano terra



dettaglio stanza pluriuso.

Sempre dal vano scala di piano terra, frontalmente all'ingresso si trova il vano 1 di passaggio di mq 8,90 di superficie ed alto m.2, allo stato grezzo con elementi divisorii in cartongesso; è cieco e senza riscaldamento. Attraverso il vano 1 si entra nel vano 2, anch'esso cieco che si collega al garage. Misura mq 11,50 di superficie.



Vano 1



vano 2



garage

All'interno del garage è presente la scala che scende alla quota cantina, ed un'altra scala interna che si collega al primo piano; quest'ultima scala è risultata abusiva.

Il vano cantina è stato lasciato grezzo ed è interessato da fenomeni di umidità. L'unico impianto presente è l'alimentazione elettrica per un neon. L'altezza utile interna è h 2,10. La superficie utile è di mq 35,50.



Scala accesso cantina



vano cantina



muri vano cantina

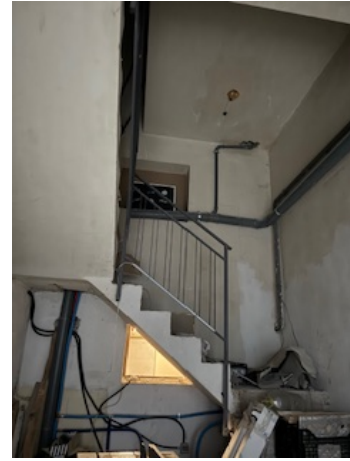
L'accesso al garage avviene da via Sillecchia attraverso una porta in alluminio e vetro. E' pavimentato con marmette; le pareti sono grezze. E' alto m 3,38 e si estende per mq 19,50. All'interno del garage è stata realizzata abusivamente una scala secondaria di mq 7,45 di superficie che arriva al primo piano.



*Ingresso garage su via
Sillecchia*



garage



scala garage accesso al 1 piano

Salendo la rampa di scala principale si arriva al piano ammezzato dove è stato ricavato un bagnetto alto m 1,90, rifinito a pavimento e rivestimento con ceramiche blu decorate e tinta unita.



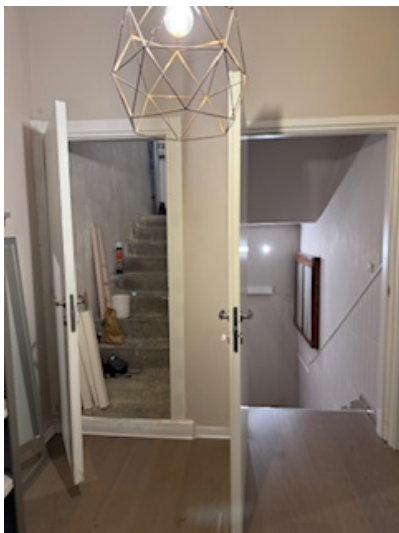
Bagno ammezzato



pavimento bagno

Al primo piano è posta la porta di accesso alla casa che, insieme al vano scala che arriva al primo piano, è la parte ristrutturata dell'immobile.

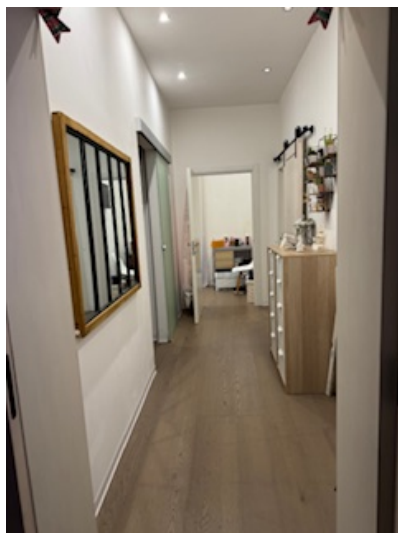
Dalla stanza di ingresso arieggiata ed illuminata da finestra si diparte il disimpegno controsoffittato (h2,90) che serve le due camere da letto ed il soggiorno alto 2,26 m.



Ingresso appartamento 1 piano



ingresso



disimpegno



Letto 1

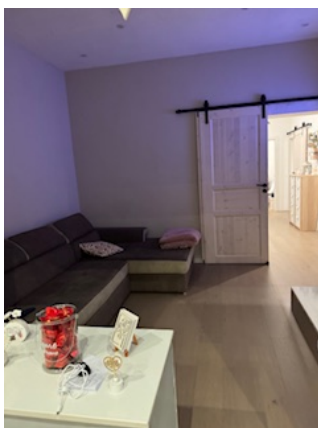


dettaglio letto 1



letto 2 (cieco)

Al soggiorno è collegata la cucina abitabile con dispensa e bagno con porta per accedere alla seconda scala che serve l'immobile fino al primo piano; è alta 2.89 m.



Soggiorno



cucina



lavanderia



disimpegno



bagno



dettaglio bagno



porta sala garage



balcone garage

L'abitazione di primo piano è stata ristrutturata di recente.

E' rifinita con pavimento in gres porcellanato effetto legno, con rivestimento in gres grigio di grande formato nel bagno-lavanderia e mattoni di gres porcellanato effetto tozzetti marmo nel bagno padronale. Le porte interne sono laminate bianche tranne quella della camera da letto cieca che è in vetro. Gli infissi sono in alluminio con tapparella in pvc al primo piano, mentre la stanza a piano terra è protetta da persiana di alluminio. Le utenze di acqua, luce, elettrica e gas sono autonome ed uniche per tutto l'immobile. La caldaia a gas alimenta i corpi scaldanti presenti nei vani della casa al primo piano (ad eccezione delle camere da letto dove ci sono split ad aria calda e fredda) ed i termosifoni del vano scala e della stanza a piano terra. Gli altri ambienti dello stabile non sono riscaldati.

Due balconi si affacciano sul prospetto su via san Francesco e sul retroprospetto su via Sillecchia.



Dettaglio pavimento gres



termosifone scala p.t.



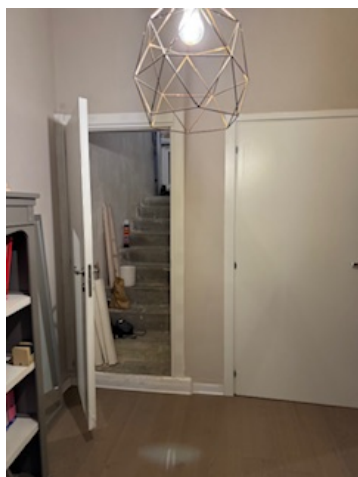
dettaglio porte



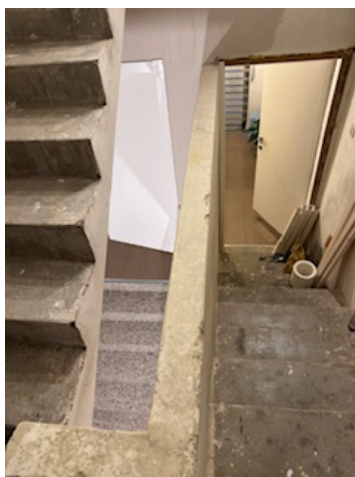
caldaia in vano tecnico

Tre condizionatori sono montati nelle due camere da letto e nel soggiorno. I vani a primo piano arieggiati ed illuminati da fonte diretta sono la stanza ingresso, una camera da letto, la cucina ed un bagno. Gli altri ambienti sono ciechi, ad eccezione della lavanderia in cui un finestrino è stato aperto nel vano scala principale.

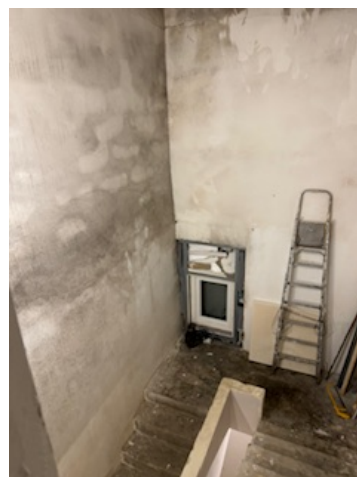
Dalla stanza d'ingresso al primo piano, aprendo una porta, si accede alla scala che conduce al secondo livello. Il vano scala e la rampa sono grezzi. La rampa è sprovvista di ringhiera di protezione. Al livello di secondo piano il solaio di copertuta è interessato da infiltrazione di acqua e fenomeni di condensa.



Porta scala accesso al terrazzo



scala grezza per accesso terrazzo



dettaglio pareti vano scala

La rampa grezza sbarca al secondo piano dove attraverso un vano si accede al terrazzo



scala grezza accesso al terrazzo



vano scala



porta di uscita al terrazzo

Il terrazzo si compone di una parte a cielo aperto e di una zona coperta da tettoia di legno.

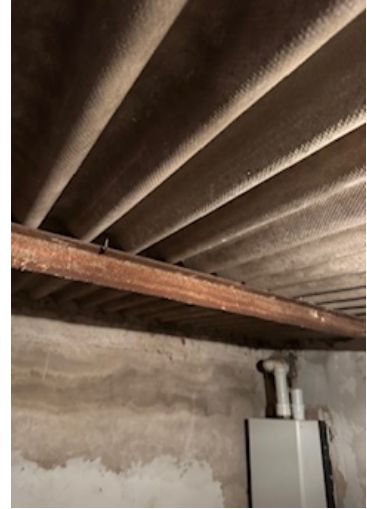
Un vano tecnico coperto con ondulina di cemento amianto contiene la caldaia.



Pavimentazione terrazzo



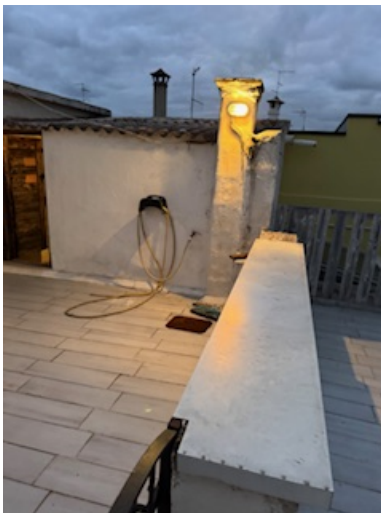
tettoia terrazzo



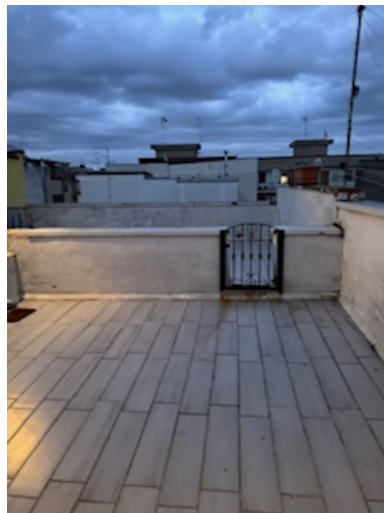
copertura amianto vano tecnico

Al centro della pavimentazione, un muretto basso con cancello si collega all'altra porzione di terrazzo.

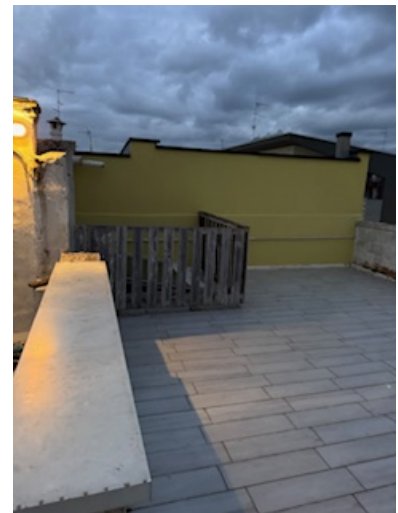
E' pavimentato con mattoni di gres porcellanato effetto legno. Un piccolo lucernario fisso è delimitato da grigliato ligneo.



Vano tecnico terrazzo



cancelletto su muro basso divisorio



lucernario

L'intero immobile confina con via S. Francesco, proprietà

o aventi causa e via Sillecchia.

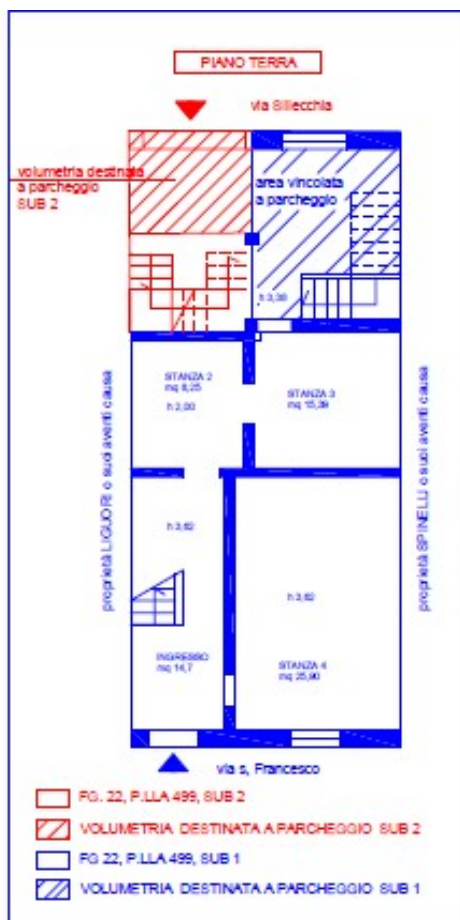
L'immobile non ricade in zona ZES.

CONSISTENZA IMMOBILE

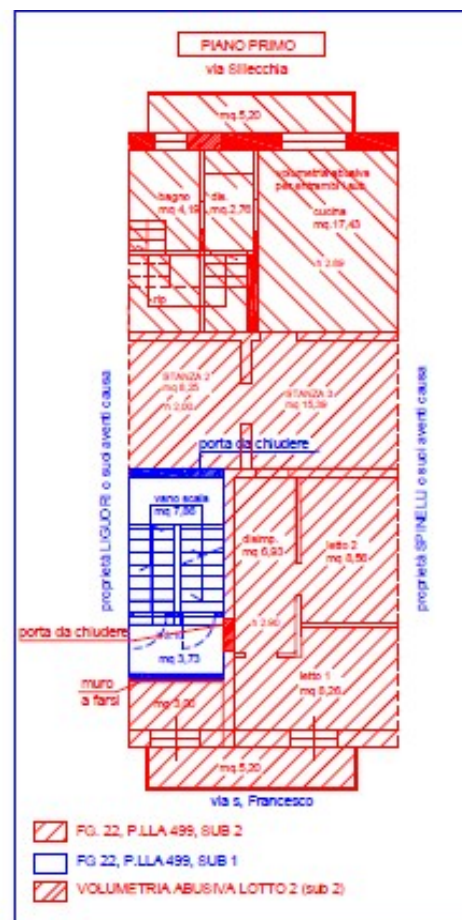
L'immobile è autonomo e si sviluppa su più livelli:

piano interrato con vano cantina; piano terra composto da tre vani + volumetria abusiva ed area vincolata a parcheggio con vincolo di inedificabilità; piano ammezzato con bagno; primo piano costituito da stanza ingresso, due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno-lavanderia, bagno, dispensa, disimpegno; secondo piano con terrazzo, stanza, vano tecnico e tettoia (entrambi abusivi). Si riportano di seguito le planimetrie con indicazione dei catastali dei due immobili cioè sub 1 (blu) e sub 2 (rosso), e le volumetrie abusive per ciascun catastale (Allegato 10). A seguire il calcolo delle superfici lorde e delle superfici scoperte di ciascun piano.

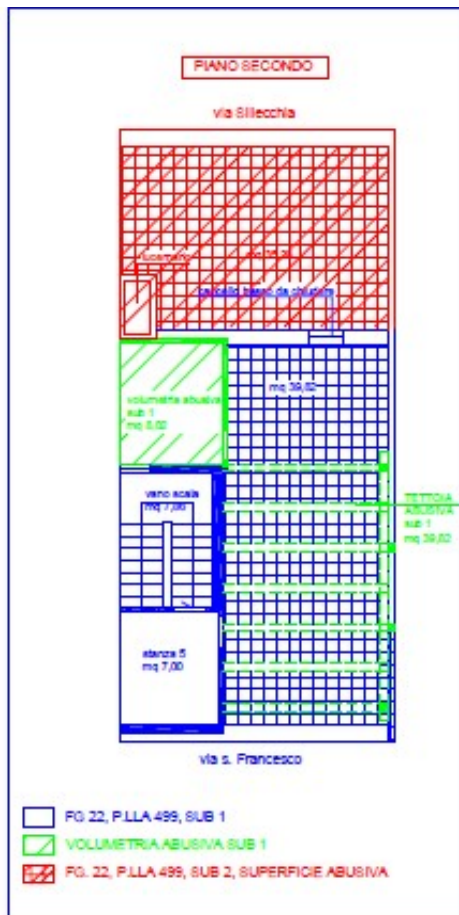
Planimetrie rilevate con indicazione dei due immobili come catastalmente individuati.



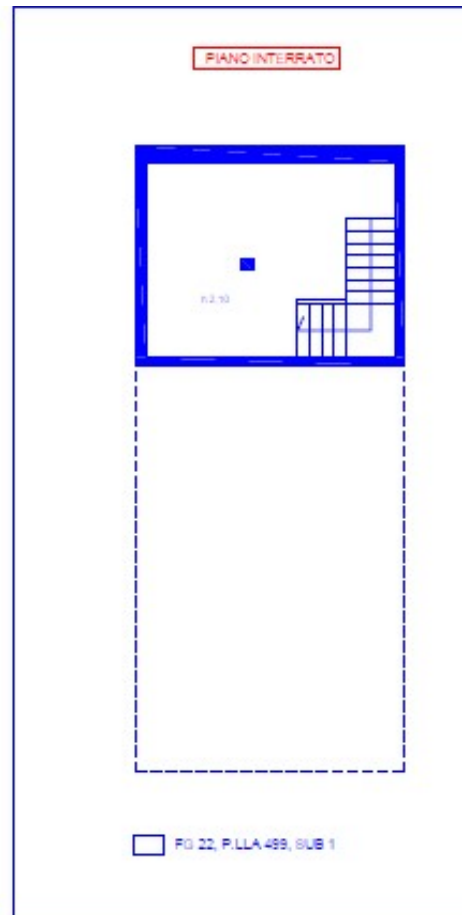
Pianta piano terra SUB 1 e SUB 2



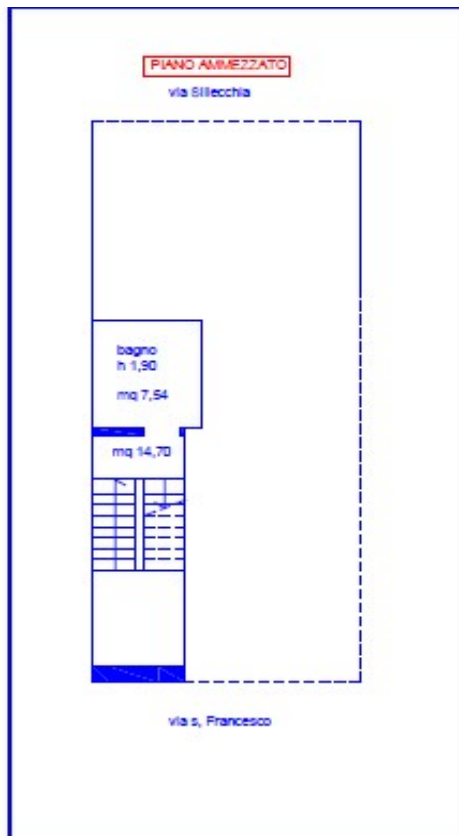
Pianta primo piano SUB 1 e SUB 2



Pianta terrazzo SUB 1 e SUB 2



Pianta piano cantina SUB 1



Pianta piano ammezzato SUB 1

SUPERFICI LORDE COPERTE AI DIVERSI LIVELLI

Piano terra	Piano interrato	Primo piano	Piano ammezzato	Secondo piano
mq 102,36	Mq 36,65	mq 102,36	mq 8,00	mq 17,47

SUPERFICIE ESTERNE SCOPERTE E TETTOIA

Balcone 1	Balcone 2	Terrazzo	Tettoia
mq. 4,85	Mq 5,20	Mq 74	Mq 25,27

Si evidenzia che ai diversi livelli sono state realizzate volumetrie e superfici coperte e scoperte abusive, così come rappresentate nel paragrafo successivo sulla identificazione e regolarità urbanistica del bene.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COFORMITA' CATASTALE.

L'immobile è ubicato in via S. Francesco n.26 a Cassano delle murge (Ba).

E' individuato al catasto fabbricati:

- foglio 22, particella 499, subalterno 1, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, piani T-1-2-S1 superficie catastale mq.96 - totale escluse aree scoperte mq.91, rendita €. 189,80.
- foglio 22, particella 499, subalterno 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, piani T-1-2 superficie catastale mq.84 - totale escluse aree scoperte mq.77, rendita €. 189,80 (Allegato 4).

L'intera struttura è intestato a:

- proprietà per
1/1 in regime di separazione dei beni;

L'abitazione non è conforme catastalmente per la parziale diversa distribuzione interna, per la non rappresentazione del vano tecnico e della tettoia al secondo piano, e per la presenza del vano scala su via Sillecchia a quota terrazzo che non è risultato al momento del sopralluogo.

IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1settembre 1967. Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Cassano delle murge, concessione edilizia n. 79/86 del 24 settembre 1986, cui è seguita concessione in sanatoria n. 546 del 13 novembre 1989 (Allegato 7).

Per la documentazione consultata e lo stato dei luoghi riscontrata, l'abitazione **non è risultata conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico e gli abusi non sono sanabili.**

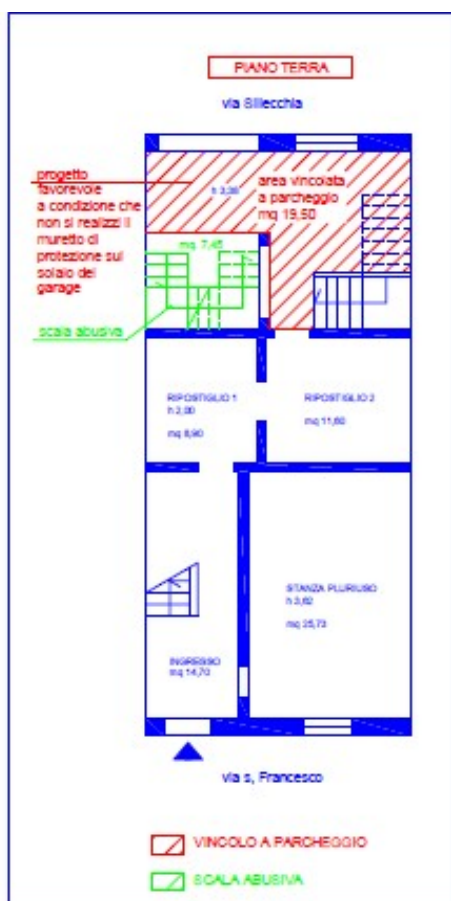
Nello specifico, ai diversi piani, sono stati eseguiti i seguenti abusi non sanabili:

-piano terra: è stata realizzata una scala in cemento armato lasciata a grezzo per raggiungere il primo livello, all'interno "del pozzo luce" di progetto;

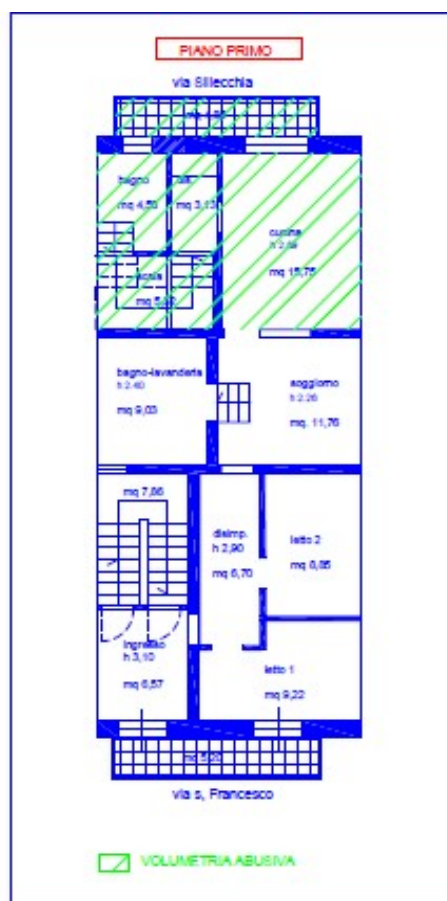
-primo piano: la volumetria della zona giorno con cucina, servizi e balcone su via Sillecchia (campita in verde nella planimetria) non sono autorizzate e quindi neanche la porzione di terrazzo al livello superiore;

-piano terrazzo: il vano tecnico con copertura in ondulina di cemento amianto non è autorizzata; anche la tettoia non è autorizzata.

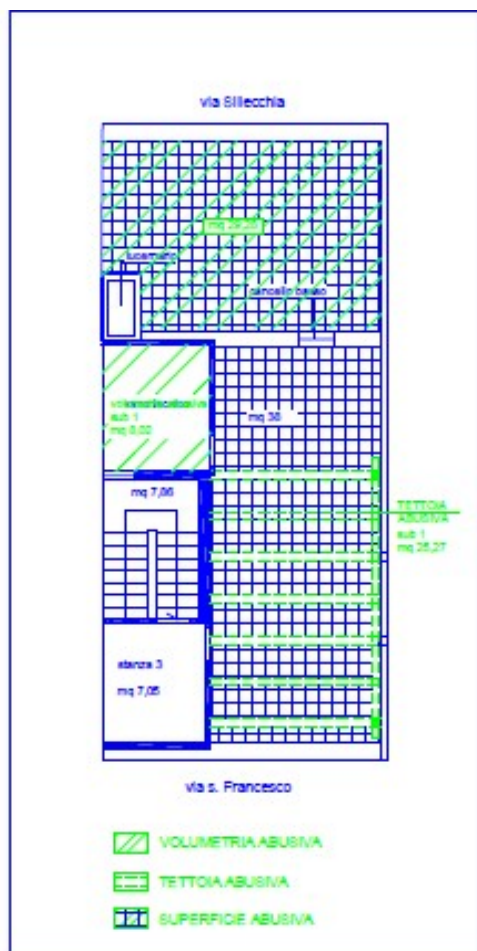
Planimetrie rilevate dello stato di fatto con indicazione dei volumi e delle superfici abusive.



Pianta piano terra



pianta primo piano



Pianta piano terrazzo

Nella tabella a seguire sono sintetizzate le superfici coperte e scoperte ed i volumi abusivi ai diversi livelli.

SUPERFICIE COPERTE E SCOPERTE E VOLUMI ABUSIVI AI DIVERSI LIVELLI

	Piano terra	Piano primo	Piano terrazzo	Piano ammezzato	Piano cantina
VOLUMETRIA ABUSIVA	mc 2,00	mq 33 x h 2,89	mq 8,02 x h 2,00	-	-
SUPERFICIE ABUSIVA	-	mq 4,85	mq 29,28	-	-
TETTOIA ABUSIVA	-	-	mq 25,27	-	-

Poiché gli abusi non sono sanabili, a seguire si procederà al calcolo dei costi per la loro demolizione.

Si evidenzia che a piano terra, con ingresso da via Sillecchia, l'area campita in rosso di mq. 19,50 di superficie è sottoposta a **vincolo di inedificabilità** così come indicato nella comunicazione del notaio Giuseppe Albenzio del 2 settembre 1986 al comune di Cassano (Allegato 6) e da ispezione ipotecaria a nome di _____, trascrizione contro del 16/10/1986 - registro particolare 24969 registro generale 31389 - atto tra vivi - costituzione di vincolo (Allegato 9).

COSTI PER SANARE LE OPERE RISCONTRATE IN DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.

Come precedentemente scritto, sono abusive e non sanabili le seguenti superfici e volumetrie:

-piano terra: scala in cemento armato lasciata a grezzo per raggiungere il primo livello da via Sillecchia, all'interno "del pozzo luce" di progetto;

-primo piano: volumetria della zona giorno con cucina, servizi e balcone su via Sillecchia con corrispondente porzione di terrazzo al livello superiore;

-piano terrazzo: vano tecnico con copertura in ondulina di cemento amianto e tettoia in legno.

I costi di demolizione delle opere abusive sono state quantificate secondo gli importi elencati nel LISTINO PREZZI REGIONALI 2023 della Regione Puglia così come segue. Per la rimozione, confezionamento, trasporto e smaltimento della copertura in cemento amianto il preventivo è stato fornito dalla ditta AVR di Acquaviva delle Fonti (Allegato 11).

PIANO TERRA

E 02.07

Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico:

E 02.07b armato, eseguita con l'ausilio di martello demolitore manuale €/mc 308,11

$$\text{Mc } 2,00 \times \text{€/mc } 308,11 = \text{€ } 616,22$$

PRIMO PIANO

E 02.04

Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, etc., in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di

risulta con successivo carico su automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

E 02.04b

valutata per la cubatura effettiva delle parti demolite, eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici €/mc 262,00

-solaio primo piano

$$\text{Mq } 33 \times 0,25 = \text{mc } 8,25 \times \text{€/mc } 262,00 = \text{€ } 2.161,50$$

-balcone su via Sillecchia

$$\text{Mq } 4,85 \times 0,25 = \text{mc } 4,57 \times \text{€/mc } 262,00 = \text{€ } 1.197,34$$

E 02.05

Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare:

E 02.05a muratura in mattoni €/mc 158,40

$$\text{Mq } (2 \times 4,95 + 6,70) \times 3,19 \times 0,30 = \text{mc } 15,88 \times \text{€/mc } 158,40 = \text{€ } 2.516,37$$

E 02.06

Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare:

E 02.06a muratura in mattoni pieni €/mq 10,61

$$\text{Mq } (2,55 + 4,50) \times 2,89 \times 0,10 = \text{mc } 2,03 \times \text{€/mq } 10,61 = \text{€ } 322,73$$

E 02.85

Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi €/mq 23,17

$$\text{Mq } 2(1,60 \times 2,20) \times \text{€ } 23,17 = \text{€ } 163,11$$

E 02.86

Rimozione di sola superficie vetrata compreso lo stucco fermavetro o i regoletti in legno e metallo
€/mq 15,67

Mq $2(1,60 \times 2,20) \times € 15,67 =$ € 55,15

Rimozione di corpi scaldanti compreso ogni onere e magistero per chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico, rimozione di mensole, trasporto a rifiuto e quanto altro occorre:

E 02.88 radiatori in ghisa e/o in alluminio:

E 02.88a fino a 6 elementi, per radiatore cad 10,51

n.1 € 10,51

E 02.90

Rimozione di apparecchi sanitari comprese le relative opere murarie e idrauliche e l'accatastamento del cantiere:

E 02.90a piatto doccia cad € 60,59 € 60,59

E 02.90c vaso igienico (WC) cad € 76,26 € 76,26

E 02.90d bidet cad € 66,86 € 66,86

E 02.90e lavabo singolo su mensola cad € 43,88 € 43,88

E 02.90g scaldabagno elettrico cad € 61,83 € 61,83

E 02.90h cassetta alta di scarico cad € 21,50 € 21,50

E 02.91

Rimozione di plafoniera per lampade ad incandescenza, con copertura in vetro o policarbonato, inclusi gli oneri della rimozione dei sostegni a muro o a soffitto e l'avvicinamento al luogo di deposito nell'ambito del cantiere, escluso l'onere di carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata cad € 9,04

n.4 x € 9,04 € 36,16

E 02.96 Rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione:

E 02.96a tubazioni di impianto idrico € 3,46

m $(2 \times 2,35 + 1 \times 1,5 + 2) \times € 3,46 =$ € 28,37

E 02.96b tubazioni di scarico fino a 10 cm di Ø € 4,33

m $(2,35 + 1 + 1,50) \times € 4,33 =$ € 21,00

E 02.97 Rimozione di rubinetterie, saracinesche, apparecchi di intercettazione vari, compreso opere murarie:

E 02.97a rubinetto singolo sino al Ø 3/4" cad 5,00

n.3 € 15,00

E 02.97b gruppo di rubinetti sino al Ø 3/4" cad 6,33

n.1 € 6,33

E 02.106

Rimozione di apparecchiature elettriche all'interno o all'esterno di fabbricati, per impianti "tipo civile" a vista o incassati, compresi tutti gli accessori quali supporti, placche etc., la cernita dell'eventuale materiale di recupero, l'avvicinamento al luogo di deposito indicato nell'ambito del cantiere, per gruppo di dispositivi alloggiati in scatola:

E 02.106a da 1-3 posti cad 3,52

n.10 € 70,40

E 06.24

Muratura realizzata con blocchi in laterizio alleggeriti in pasta con percentuale di foratura 45% e fori per l'alloggiamento delle armature verticali, per murature portanti sismiche armate a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature, acciaio d'armatura e quanto altro occorre a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte:

E 06.24b 21 x 19 cm, spessore 30 cm €/mq 144,58

Mq 6,70 x h.3,19 = mq. 21,37 x €/mq 144,58 = € 3.090,00

E 16.35

Rivestimento per esterni con pittura acrilica al quarzo in dispersione acquosa monocomponente, data in due mani previa mano di fissativo acrilico ad acqua, da pagarsi a p/arte €/mq 10,20

Mq 21,37 x €/mq 10,20 = € 217,97

E 16.36

Finitura colorata per pareti interne o esterne e sistemi a cappotto, a base di resine acriliche in soluzione acquosa, polveri diatomeiche e puro sughero in granulometria selezionata e controllata, applicata mediante spatola metallica liscia per spessore medio di 2 mm €/mq 22,88

Mq 21,37 x €/mq 22,88 = € 488,94

PIANO TERRAZZO

-Rimozione, trasporto e smaltimento copertura vano tecnico in cemento amianto (si veda preventivo allegato di AVR) € 1.300,00

E 02.27

Rimozione di tetti in legno con piccola orditura, compresi i semplici puntellamenti necessari, le occorrenti opere murarie, l'eventuale taglio dei listelli e del tavolame anche con l'ausilio di utensili elettrici. Compresi, inoltre, la cernita e l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il trasporto fino al sito di carico per una distanza fino a m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

Mq 25,27 x €/mq 44,10 = € 488,94

Totale € 13.136,96

Al totale dei lavori a farsi per le demolizioni delle opere non autorizzate e non sanabili di € 13.136,96 (tale importo è comprensivo del costo di realizzazione della nuova muratura esterna a chiusura della volumetria conforme) si sommerà il costo per l'analisi chimica, per lo smaltimento dei rifiuti ed il trasporto a rifiuto dei materiali non compresi nelle voci sopra elencate, di circa € 200,00.

Per **regolarizzare urbanisticamente** l'abitazione, il costo previsto per demolizioni, realizzazione di nuova muratura esterna, trasporto a rifiuto ed analisi chimica delle macerie è in totale di € 13.136,96 + € 200,00 cioè **€ 13.336,96**, oltre oneri come per legge.

La diversa distribuzione interna dell'immobile sarà sanata con una CILA in sanatoria all'ufficio tecnico del comune di Cassano delle Murge (Ba), con pagamento della sanzione di € 1.000,00 e dei diritti di segreteria di € 85,00. Al tecnico che preparerà e depositerà la CILA in sanatoria verrà corrisposta la somma di € 1000,00 oltre accessori come per legge.

Seguirà la variazione catastale tramite DOCFA, con cui si **regolarizzerà catastalmente** la diversa distribuzione interna, per un costo totale di circa 700,00 euro, compresi di prestazioni professionali e spese vive.

Il totale delle spese per regolarizzare e rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'immobile è di € 13.336,96 + 1.000,00 + 85,00 + 1.000,00 + 700,00 = € 16.121,96

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI E PAGAMENTI INSOLUTI.

L'immobile è autonomo, di una sola proprietà quindi non ci sono spese condominiali.

ESTREMI DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita di prima e seconda vendita del 04.08.2017, numero di repertorio 1187, registrato a Bari il 09.08.2017 al n. 26074/1T.

Alla parte venditrice degli immobili di prima vendita, la porzione dell'immobile è pervenuta per successione legittima, giusta dichiarazione di successione registrata a Gioia del colle il 09.02.2012 al n. 203 vol. 9990, trascritta Bari il 12.06.2012 ai nn.16755/22074. Alle parti venditrici degli immobili oggetto di seconda vendita, essi sono pervenuti per successione legittima giusta dichiarazione di successione registrata a Gioia del colle il 18.02.2008 al n. 201 vol. 2008 trascritta a Bari il 26.08.2008 ai nn 27087/40539 (Allegato 8).

RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente all'immobile oggetto di stima catastalmente individuato al fg.22, p.lla 499 sub 1, e fg.22, p.lla 499 sub 2, nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto il 02.10.2024 risultano le seguenti formalità (Allegato 9):

Porzione di immobile in catasto fabbricati fg.22, p.lla 499, sub 1:

1. TRASCRIZIONE del 09.05.2005 - Registro Particolare 14848 Registro Generale 23673
Pubblico ufficiale MACAIONE GIUSEPPE Repertorio 17416 del 05/05/2005
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 30.01.2007 - Registro Particolare 4512 Registro Generale 6554
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 40/68 del 20/02/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 12.06.2012 - Registro Particolare 16755 Registro Generale 22074
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 203/9990 del 09/02/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 09.08.2017 - Registro Particolare 25063 Registro Generale 35302
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1187/1084 del 04/08/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 09.08.2017 - Registro Particolare 25064 Registro Generale 35303
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1187/1084 del 04/08/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 25065 Registro Generale 35304

Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1187/1084 del 04/08/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 5608 Registro Generale 35306

Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1188/1085 del 04/08/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 02/10/2024 - Registro Particolare 36001 Registro Generale 47188

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI - Repertorio 8984 del 03/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Porzione di immobile in catasto fabbricati fg.22, p.lla 499, sub 2:

1. TRASCRIZIONE del 09.05.2005 - Registro Particolare 14849 Registro Generale 23674

Pubblico ufficiale MACAIONE GIUSEPPE Repertorio 17416 del 05/05/2005

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 30.01.2007 - Registro Particolare 4512 Registro Generale 6554

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 40/68 del 20/02/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 18.04.2008 - Registro Particolare 11693 Registro Generale 17978

Pubblico ufficiale MACAIONE GIUSEPPE Repertorio 19664/9359 del 17/04/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA’
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 26.08.2008 - Registro Particolare 27087 Registro Generale 40539
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 201/2008 del 18/02/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 09.08.2017 - Registro Particolare 25063 Registro Generale 35302
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1187/1084 del 04/08/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 25066 Registro Generale 35305
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1187/1084 del 04/08/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 5608 Registro Generale 35306
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1188/1085 del 04/08/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 02/10/2024 - Registro Particolare 36001 Registro Generale 47188
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI - Repertorio 8984 del 03/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

- TRASCRIZIONE del 02/10/2024 - Registro Particolare 36001 Registro Generale 47188
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI - Repertorio 8984 del 03/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 5608 Registro Generale 35306
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 1188/1085 del 04/08/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile che complessivamente ammontano ad **€ 16.121,96**, oltre accessori ed iva come per legge.

STIMA DEL BENE

Si premette che è stato formato un unico lotto di vendita anche se catastalmente la struttura è suddivisa in due distinte unità, ciascuna destinata ad abitazione. Dal sopralluogo effettuato, è risultata un'unica abitazione, con uniche utenze. Inoltre, sviluppandosi su più piani, pur essendo state realizzate due scale per raggiungere autonomamente ciascun appartamento, dalle verifiche urbanistiche effettuate una scala è risultata abusiva e non sanabile e quindi da demolire insieme ad una porzione di abitazione anch'essa abusiva e non sanabile.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di perizia, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo semestre 2024 (Allegato 12). Nella valutazione si è tenuto conto dell'epoca di costruzione,

della tipologia, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione, della posizione nel comune di Cassano delle Murge. Si è inoltre considerato il particolare momento del mercato immobiliare, abbastanza fermo e caratterizzato dall'aumento dei mutui e del costo delle materie prime per la costruzione e ristrutturazione degli immobili.

Ciò premesso la scrivente CTU:

- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell'immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso i vari uffici;
- valutata l'offerta di IMMOBILE simili nel comune di Cassano delle Murge;

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile la cui superficie commerciale viene calcolata attribuendo i seguenti coefficienti di differenziazione.

Superficie coperta:

primo piano

- appartamento coefficiente pari a 1 (media fra fattori negativi e positivi dell'immobile) perché si sviluppa su più piani senza ascensore; risulta in ottime condizioni di conservazione, manutenzione e rifiniture; gli ambienti hanno soffitti alti ma non tutti sono illuminati ed arieggiati da fonte diretta;

piano terra

- vano scala con ingresso su via s. Francesco coefficiente 1 perché ristrutturato e comodo nelle dimensioni;
- vano abitazione pluriuso coefficiente 0,9 perché non ristrutturato, ma comodo da raggiungere senza dover salire scale;
- vani ciechi di collegamento alla zona destinata a garage coefficiente 0.6 perché grezzi, ciechi e privi di impianti;
- area destinata a parcheggio coefficiente 0,5 perché vincolata a parcheggio ed in sufficiente condizione di manutenzione e conservazione;

piano ammezzato

- bagno con coefficiente = 0,5 perché non ristrutturato e con altezza utile interna h 1,90;

piano cantina

- vano lasciato a grezzo con fenomeni di umidità di risalita coefficiente 0,5;

piano terrazzo

- vano scala grezzo e senza ringhiera coefficiente 0,5;
- stanza non rifinita coefficiente 0,5;

Superficie scoperta

- Ai 2 balconi è stato attribuito coefficiente differenziazione pari a 0.5 perché ben rifiniti;
- Al terrazzo il coefficiente è di 0,2 perché anche se rifinito si trova al secondo piano ed è scomodo da raggiungere.

Di seguito si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'abitazione, conforme e non conforme, al cui valore si sottrarrà l'importo dei lavori già calcolati per la demolizione delle opere abusive realizzate non sanabili.

Computo della superficie commerciale dell'appartamento

Descrizione	superficie lorda conforme (mq)	coefficiente differenzaz.	superficie commerciale (mq)
<u>Abitazione 1 piano</u> (sup. coperta)	102,36	1	102,36
<u>Abitazione piano terra</u> (Stanza)	28,30	0,9	25,47
<u>Abitazione piano terra</u> (vani ciechi)	22,50	0,6	13,50
<u>Parcheggio piano terra</u> (area vincolata)	21,45	0,5	10,72
<u>cantina</u>	36,65	0,5	18,32
<u>piano ammezzato</u> (bagno)	8,00	0,5	4,00
<u>Piano 2 vano scala</u>	17,47	0,5	8,73
<u>Balconi</u>	10,05	0,5	5,02
<u>terrazzo</u>	74	0,2	14,80

Totale mq 202,92

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq 202,92 di superficie commerciale**.

Attribuendo il valore di € 900,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq } 202,92 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 182.628,00$$

Sottraendo a tale importo il valore delle opere per renderlo conforme di € 16.121,96 si ottiene:

$$\text{€ } 182.628,00 - \text{€ } 16.121,96 = \text{€ } 166.506,04$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 141.530,13, cioè **€ 141.500,00** in cifra tonda.

CONCLUSIONI

Lotto unico

Il valore stimato del lotto unico composto da abitazione autonoma a piano terra, primo piano, piano terrazzo, cantina ed ammezzato, catastalmente individuata nel comune di Cassano delle Murge (Ba) al fg 22, p.la 499 sub 1 e fg 22, p.la 499 sub 2, è di €. 166.506,04 (detratte le spese per renderla conforme urbanisticamente e catastalmente).

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di **€ 141.500,00** in cifra tonda.

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

Per regolarizzare le difformità edilizie e catastali rilevate, la spesa calcolata è di € 16.121,96 oltre iva ed accessori come per legge.

A conclusione della presente relazione, la sottoscritta CTU, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatale, ritiene il valore così determinato il più possibile rispondente alle aspettative di mercato su cui il bene verrà collocato.

La presente relazione di stima consta di n.30 pagine, esclusi gli allegati.

Gioia del Colle, 18 luglio 2025

la C.T.U.

arch. Esmeralda COLUCCI