TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2022 R.G.E.

LOTTO UNICO



promosso da:

CASTELLO FINANCE SRL

in danno di:

CTU:

E-mail:
Pec:

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

INDICE

0. Premessa pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali pag. 8
2. Oggetto della perizia pag. 9
3. Accertamenti preliminari pag. 10
4. Descrizione dell'immobile
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona
4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale
4.3. Unità immobiliare (abitazione in villino al piano S1-T-1)
4.3.1. Distribuzione planimetrica dell'immobile e destinazione d'uso degli ambienti
4.3.2. Finiture interne dell'immobile
4.3.3. Conformità catastale e urbanistico/edilizia
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile pag. 20
5.1. Identificazione catastale
5.2. Confini catastali
5.3. Consistenza
6. Stato di possesso dell'immobile pag. 21
7. Provenienza dell'immobile pag. 21
8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene pag. 22
8.1. Iscrizioni e trascrizioni
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente
8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale
9. Altre informazioni per l'acquirente pag. 24
10. Regolarità edilizia pag. 24
11. Determinazione del valore del lotto unico pag. 26
12. Adeguamenti e correzioni della stima pag. 27
13. Prezzo a base d'asta del lotto unico pag. 28
14. Conclusioni pag. 28
ALLEGATI pag. 28

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare **n. 81/2022 R.G.E**. promosso da **CASTELLO FINANCE SRL** in danno di – Decreto di nomina del CTU in data 2.05.2022. Data di giuramento: **11.05.2022**.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 2.05.2022, la sottoscritta iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 81/2022 R.G.E.** promosso da **CASTELLO FINANCE SRL** in danno di , prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l' . Sull'ordinanza di nomina l'Ill.mo G.E. poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

*".... Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **proceda** l'Esperto:*

A) *in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019. In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto storico catastale (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*
- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento ed il pignoramento non sia stato*

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) *Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A),* ***provveda*** *l'esperto:*

1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni*

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

previste dall'articolo 40, sesto comma, delle legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

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

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

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

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi son ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
16) *ad allegare una versione della perizia di stima in conformità ala direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo é reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativo catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip ...".*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettato l'incarico (depositato telematicamente in data 11.05.2022) **in data 7.06.2022 alle ore 15:00**, si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito nel Comune di Bari Palese (BA) al Vico III Lepore n. 10 interno 11, unitamente al Custode Giudiziario, l' e alla presenza del Sig. . Durante le operazioni peritali, é stata accertata l'ubicazione, la consistenza ed i confini dell'immobile pignorato. Contestualmente é stato eseguito il rilievo metrico e fotografico.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU procedeva

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio- Servizi Catastali (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e della visura catastale). Successivamente é stata eseguita un ulteriore indagine presso lo stesso ente al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. Infine, é stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Bari per la verifica della regolarità urbanistica del bene pignorato.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio MESSINA VITRANO Giulia di Corleone (PA) del 14.03.2022, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, l'immobile oggetto di valutazione risulta essere il seguente:

1. **Abitazione in villino al piano S1-T-1** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 3 particella n. 608, Via Lepore n. 4*****, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 12.5 vani, superficie catastale 246 mq (totale escluse aree scoperte 235 mq), rendita catastale € 1.549,37.

Il bene sopra indicato é intestato a:

- nato a il C.F. , proprietario per la quota di **1/1**.

Precisazioni. Allo stato attuale l'accesso all'immobile in esame, avviene da Vico III Lepore n. 10. Pertanto, andrebbe **corretto** il dato catastale.

3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio MESSINA VITRANO Giulia di Corleone (PA) del 14.03.2022. La predetta certificazione notarile risale all'atto di acquisto (del 1.02.1994) trascritto (il 2.02.1994) in data antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 7.03.2022. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa mentre **non** risultano agli atti, l'estratto storico catastale ed il certificato di stato civile dell'esecutato. A tal riguardo, la scrivente

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, lo stesso debitore all'epoca dell'atto di acquisto del bene in esame, era libero di stato.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da una **abitazione in villino al piano S1-T-1** interno 11, con annesso **giardino ed area di pertinenza** al piano terra, sita nel Comune di Bari Palese (BA) al Vico III Lepore n. 10, a circa 2 Km di distanza dal centro cittadino (Bari Palese). L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di un complesso residenziale denominato "Park Residence Marina Piccola" costruito negli anni '70. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale. Il bene é facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 16 prendendo l'uscita Bari Palese, per poi proseguire su Via Girolamo Nisio (prima traversa a sinistra) e subito dopo a sinistra, sulla Strada Statale 16 bis fino ad incrociare (sulla destra) Vico III Lepore. Dalla citata via si procede per circa 200 m fino a giungere al civico numero 10 di interesse.



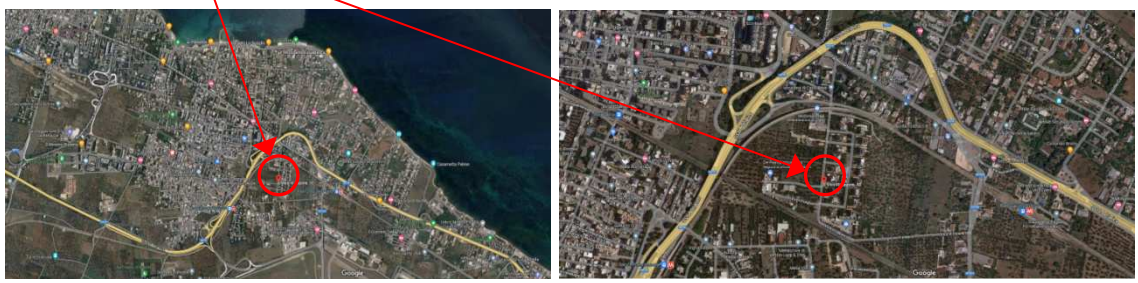


Foto satellitari

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

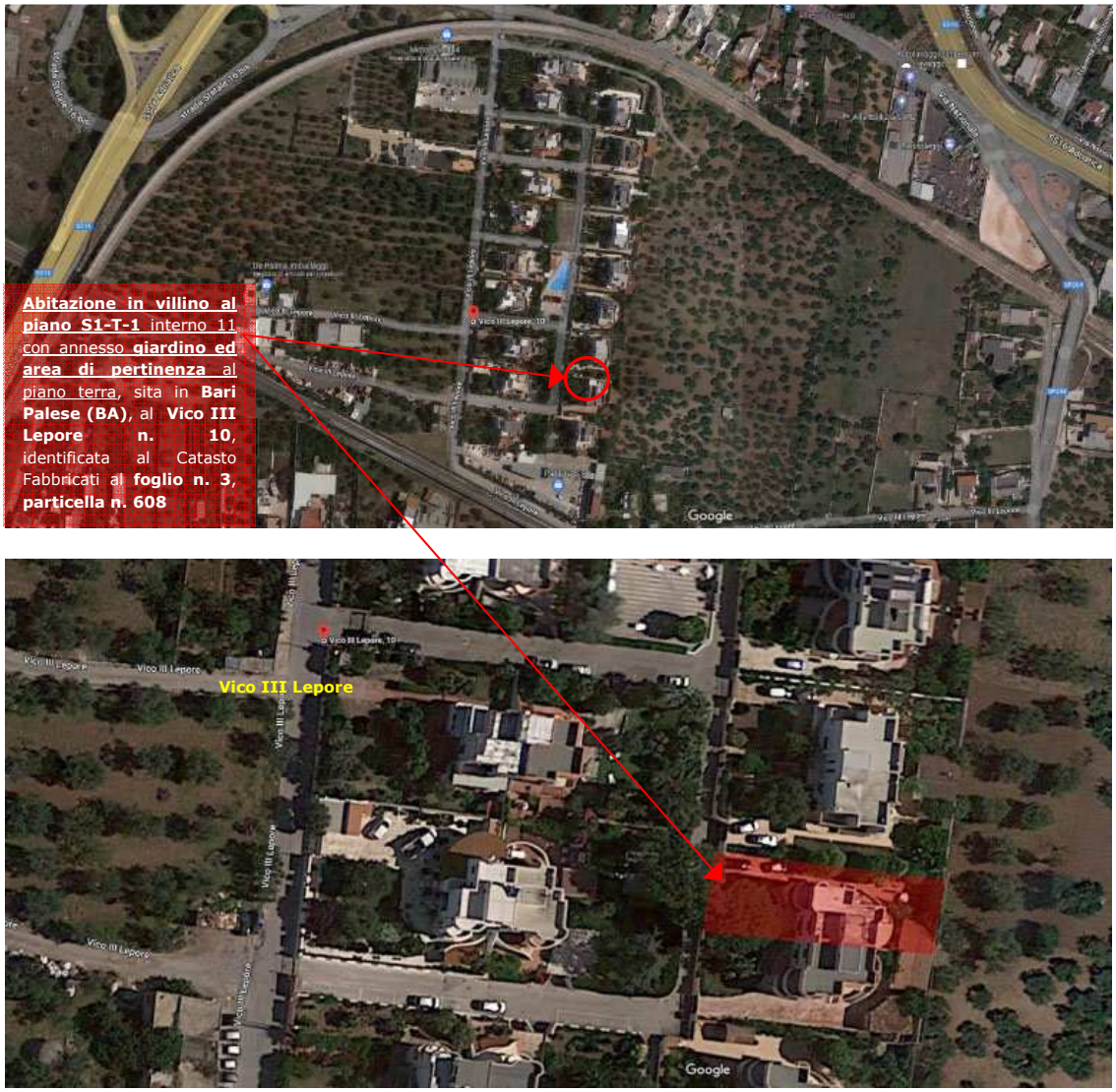


Foto satellitari

Il lotto sul quale sorge il complesso residenziale, presenta pianta rettangolare ed è costituito da villette a schiera bifamiliari disposte su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al lastrico solare. I piani terra delle unità immobiliari, sono destinati a zona giorno mentre la zona notte si trova ai piani primi ed i piani interrati sono adibiti a tavernetta. Il collegamento ai vari piani avviene mediante scale interne. Ogni singola unità abitativa é dotata di giardino e area di pertinenza e le parti comuni sono suddivise in area a verde e percorsi pedonali/carrabili. All'interno del complesso residenziale sono presenti quattro campi da tennis ed una piscina. L'intero complesso residenziale é interamente recintato e confina a nord con la linea ferroviaria, ad ovest con Vico III Lepore, a sud e ad est con altre proprietà. L'accesso all'immobile di interesse avviene dal civico comune numero 10

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

di Vico III Lepore e dopo aver percorso la strada comune si gira a destra fino a giungere alla terza casa a schiera ubicata sulla sinistra.

4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale

Il complesso residenziale è stato realizzato con struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono in blocchi di laterizio dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in tufelle dello spessore di 10 cm. Le scale interne presentano anch'essi, struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. I prospetti esterni del complesso residenziale, si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco ed idropittura per esterni di colore bianco; i balconi sono chiusi da muretti. L'ingresso condominiale (dal civico numero 10 di Vico III Lepore), avviene mediante cancello elettrico in ferro (cfr. all. 4). I percorsi comuni (pedonali e carrabili) sono pavimentati con manto bituminoso (cfr. all. 4).









Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano S1-T-1-2)

L'immobile oggetto di valutazione, facente parte del complesso edilizio sopra descritto, é costituito da una **abitazione in villino** composta da un piano terra/rialzato (zona giorno) con annesso **giardino e area di pertinenza** al piano terra, da un piano primo (zona notte), da un piano secondo (lastrico solare) e da un piano seminterrato (tavernetta). Più precisamente, allo stato attuale, il piano terra/rialzato è composto dal vano ingresso, dal soggiorno, dalla sala pranzo, dal cucinino e da un bagno, oltre ad due terrazzi (di cui uno chiuso in parte da due verande non legittime) [cfr. all. 2-3-4,8]; il piano primo è formato da tre camere da letto, da un bagno e da un piccolo disimpegno, oltre a due balconi (cfr. all. 2-3-4,8); il piano seminterrato (tavernetta) è composto dal soggiorno, dalla sala pranzo, dalla cucina, dal bagno e da una camera da letto (cfr. all. 2-3-4,8). Il piano seminterrato é accessibile anche dall'esterno a mezzo di ingresso indipendente ubicato nella parte retrostante dell'abitazione (cfr. all. 3-4).

PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
Altezza 3.00m
Superficie lorda abitazione 75.15mq
Superficie netta abitazione 56.79mq
Superficie lorda giardino e area di pertinenza (incluso tettoia non legittima) 345.65mq
Superficie lorda terrazze (incluso verande non legittime) 63.30mq



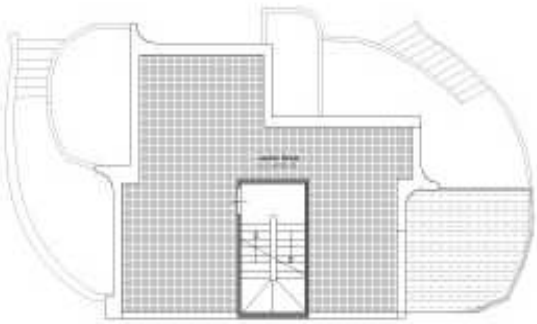
Abitazione al piano S1-T-1-2 con annesso **giardino ed area di pertinenza** al piano terra, sita in Bari Palese (BA) al Vico III Lepore n. 10 –
Pianta Piano T/R. **Stato dei luoghi**
Rilievo metrico a cura del CTU

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

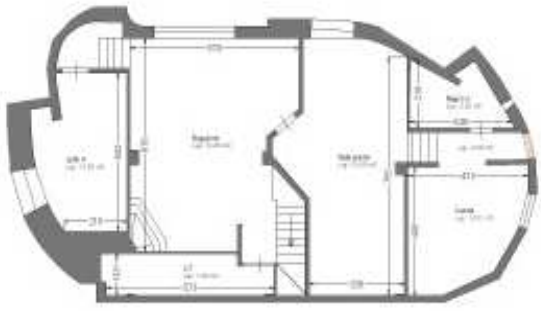
PIANTA PRIMO PIANO
Altezza 3.00m
Superficie lorda abitazione 68.18mq
Superficie netta abitazione 55.68mq
Superficie lorda balconi 16.37mq



PIANTA LASTRICO SOLARE
Superficie lorda lastrico solare 68.18mq
Superficie netta lastrico solare 54.20mq



PIANTA SEMINTERRATO
Altezza max 3.00m
Superficie lorda abitazione 139.72mq
Superficie netta abitazione 106.72mq



Abitazione al piano S1-T-1 con annesso **giardino ed area di pertinenza**
al piano terra, sita in Bari Palese (BA) al Vico III Lepore n. 4 –
Pianta Piano S1-1-2. **Stato dei luoghi**
Rilievo metrico a cura del CTU

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

Il **lotto** su cui insiste l'immobile in esame, **è di circa 480 mq** di cui, circa 80 mq coperti dall'abitazione e di circa 400 mq tra giardino, area di pertinenza e terrazzi (cfr. all. 2-3-4,8). Il lotto di pianta rettangolare, è recintato su tutti e quattro i lati da muratura e ringhiera in ferro (cfr. all. 2-3-4,8). Si accede al lotto di interesse (da strada comune) a mezzo di cancello carrabile e cancello pedonale (entrambi in ferro ed elettrici) [cfr. all. 2-3-4,8]. Il giardino di pertinenza é piantumato da siepi, piante ed alberi ad alto fusto (cfr. all. 4). L'area di pertinenza é pavimentata in gres porcellanato per esterni (cfr. all. 4). All'interno del lotto e precisamente nella parte retrostante l'abitazione (lato sud), é presente una tettoia (non legittima) coperta da struttura in legno lamellare e manto in coppi (cfr. all. 3-4). I prospetti esterni dell'abitazione, si presentano in discrete condizioni di manutenzione, con facciate rifinite ad intonaco ed idropittura per esterni di colore bianco e i balconi, sono chiusi da parapetto in muratura (cfr. all. 4).

4.3.1. Distribuzione planimetrica dell'immobile e destinazione d'uso degli ambienti

L'immobile risulta così distribuito: dalla strada comune si accede al giardino di pertinenza e a mezzo di scala esterna e terrazzo 1, si giunge all'abitazione e precisamente nel vano soggiorno per poi proseguire a destra, nel vano ingresso e di fronte nella veranda 1 (non legittima) collegata a sua volta con il vano ingresso. Da quest'ultimo vano si accede a sinistra nel bagno 1 e nell'attigua sala da pranzo collegata al cucinino (a sinistra) e alla veranda 2 (non legittima). A destra del vano ingresso si trova il soggiorno, mentre proseguendo di fronte si trova la scala di collegamento ai vari piani. Dal soggiorno (a mezzo della veranda 1) e dalla sala pranzo (a mezzo di veranda 2) si accede al terrazzo 2 collegato a sua volta a mezzo di rampa, con l'area di pertinenza (parte retrostante dell'abitazione). Giunti al piano primo e precisamente nel disimpegno 1, collegato a sua volta a destra, con la camera da letto 1 e con il bagno 2, di fronte, con la camera da letto 2 e a sinistra, con la camera da letto 3. Il bagno 2 e la camera da letto 2 sono dotati di balconi. Dal disimpegno 1 si procede a mezzo della scala (chiusa da struttura in alluminio e vetro) al lastrico solare al piano secondo. Tornando al vano ingresso al piano terra e proseguendo lungo la scala di collegamento, si giunge al piano seminterrato e precisamente, nel vano soggiorno a sua volta collegato a sinistra (a mezzo di piccola rampa) alla camera da letto 4 e a destra, alla sala pranzo. Dal citato ambiente si prosegue (a mezzo di piccola rampa) a destra, nella cucina, a sinistra, nel bagno 3 e di fronte, si accede a mezzo di porta e scala esterna coperta da

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

tettoia in legno, all'area di pertinenza dell'abitazione (parte retrostante). Infine, a sinistra della scala si accede al vano tecnico.



Piano Terra/Rialzato. Dal **terrazzo 1** di pianta irregolare e superficie utile di circa 23 mq, si accede al vano **soggiorno** di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 33 mq (cfr. all. 2-3-4,8). A destra del citato ambiente, si entra nel **vano ingresso** di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8), mentre di fronte, si accede nella **veranda 1** (non legittima) di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 3-4). Dal vano ingresso si accede a sinistra nel **bagno 1** di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e nell'attigua **sala pranzo** di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 2-3-4,8) dotata di **cucinino** di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Dalla sala da pranzo si accede alla **veranda 2** (non legittima) di pianta rettangolare e di superficie utile di circa 15 mq (cfr. all. 3-4). Il **terrazzo 2** presenta pianta irregolare e superficie utile complessiva (incluse le verande 1 e 2) di circa 36 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Il **giardino e l'area di pertinenza** sviluppano una superficie utile complessiva di circa 346 mq, incluso la **tettoia** (non legittima) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 3-4).

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6















Piano Primo. Giunti al piano primo si prosegue, a mezzo del **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4,8), a destra, nella **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 12 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e nell'attiguo **bagno 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 8 mq (cfr. all.), di fronte, nella **camera da letto 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 17 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e a sinistra, nella **camera da letto 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Il bagno 2 é dotato **balcone 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e la camera da letto 2 é dotata di **balcone 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq (cfr. all. 2-3-4,8).









Piano Secondo. Giunti al pianerottolo del piano secondo, si accede mediante porta in ferro, al **lastrico solare** di pianta rettangolare e superficie lorda di circa 54 mq (cfr. all. 3-4,8).

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6


Foto n. 64


Foto n. 67



Foto n. 70



Foto n. 71

Piano Seminterrato. Giunti al piano seminterrato si accede direttamente nel vano adibito a **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 34 mq (cfr. all. 3-4), collegato a sinistra (a mezzo di piccola rampa) con la **camera da letto 4** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 3-4) e a destra, al vano adibito a **sala pranzo** di pianta rettangolare e superficie utile di 29 mq (cfr. all. 3-4). Da quest'ultimo ambiente si prosegue (a mezzo di piccola rampa) a destra, al vano adibito a **cucina** di pianta irregolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 3-4), a sinistra, nel **bagno 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq ed in fondo, alla porta di accesso all'area di pertinenza (parte retrostante l'abitazione) [cfr. all. 3-4]. A sinistra della scala, si accede al **vano tecnico** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 3-4).



Foto n. 75



Foto n. 79



Foto n. 81

4.3.2. Finiture interne dell'immobile

Al piano terra/rialzato l'abitazione risulta pavimentata in gres porcellanato (cfr. all. 4); le pareti (ad esclusione del bagno 1, della sala pranzo e del cucinino) compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno 1, il cucinino e la sala pranzo presentano pareti rivestite a tutta altezza in gres porcellanato (cfr. all. 4). Le verande 1 e 2 presentano struttura in alluminio e vetro (cfr. all. 4). Il piano primo é anch'esso pavimentato in gres porcellanato (cfr. all. 4); le pareti (ad esclusione del bagno 2) compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno 2, dotato di tutti i sanitari e della

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

vasca da bagno, presenta pareti rivestite a tutta altezza in ceramica smaltata (cfr. all. 4). I balconi 1 e 2 sono pavimentati in gres per esterni (cfr. all. 4). L'intero piano primo é interessato da **fenomeni di umidità diffusa** dovuti ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare e particolarmente **accentuati** nel disimpegno 1 e nelle camere da letto 2 e 3 con evidenti segni di **distacco** di blocchi di **laterizio** e del relativo **intonaco** (cfr. all. 4). Il lastrico solare al piano secondo é pavimentato con lastre di Corigliano (cfr. all. 4); sono presenti fenomeni infiltrativi sul solaio del torrino scala (cfr. all. 4). Il piano seminterrato é pavimentato in gres porcellanato (cfr. all. 4); le pareti (ad esclusione del bagno 3), compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno 3 dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti rivestite a tutta altezza in gres (cfr. all. 4). Il vano cucina presenta il lato cottura rivestito da piastrelle di gres (cfr. all. 4). Nel vano adibito a soggiorno é presente un camino (cfr. all. 4). Sono presenti **fenomeni di umidità** nella camera da letto 4 (cfr. all. 4). La scala di collegamento ai vari piani é rivestita in travertino (cfr. all. 4); la ringhiera é in ferro verniciato di colore marrone (cfr. all. 4); al piano primo una parte del corpo scala é chiusa da struttura in alluminio e vetro opaco (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno (cfr. all. 4). La porta di accesso all'abitazione é del tipo blindato (cfr. all. 4) e la porta di ingresso al piano seminterrato é in legno seguito da portafinestra in alluminio e vetro (cfr. all. 4). Gli infissi sono in alluminio e vetrocamera con persiane (al piano rialzato e primo) anch'esse ed inferriate al piano seminterrato (cfr. all. 4). Le superfici esterne (terrazzi e balconi) sono pavimentati in gres per esterni (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su tre lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'unità immobiliare é dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento, di impianto di allarme, di impianto citofonico, telefono, TV, luce di emergenza (al piano seminterrato) ed una unità split (nel vano adibito a soggiorno al piano seminterrato). Il bene in esame non é dotato di certificato APE e pertanto, si provvederà alla redazione dello stesso.

4.3.3. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in esame, é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 13.02.1981 depositata presso il N.C.E.U. di Bari - all. 2) ad esclusione di una lieve modifica

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

interna meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica. Per quanto riguarda la conformità urbanistica/edilizia, l'immobile risulta in parte conforme al progetto autorizzato (cfr. all. 8). A tal riguardo si rimanda al **punto 10** della presente relazione tecnica.

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T293722 acquisita dalla scrivente in data 5.10.2022 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Bari Palese (BA) risulta essere: abitazione in villino al piano S1-T-1 identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 3 particella n. 608**, Via Lepore n. 4, zona censuaria 4, categoria A/7, classe 4, consistenza 12.5 vani, superficie catastale 246 mq (totale escluse aree scoperte 235 mq), rendita catastale € 1.549,37, intestato a:

- nato a Bari (BA) il C.F. , proprietario per la quota di **1/1**.

5.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord, a sud e ad est con altre proprietà e ad ovest con strada comune.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano terra/rialzato** è di **75.15 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (giardino di pertinenza, area di pertinenza e terrazzi) é di **408.95 mq**. L'altezza interna utile dell'abitazione, è di 3 metri. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **56.79 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Vano ingresso	Sup. reale netta	5.18	1.00	5.18
Soggiorno	Sup. reale netta	33.08	1.00	33.08
Sala pranzo	Sup. reale netta	12.93	1.00	12.93
Cucinino	Sup. reale netta	2.80	1.00	2.80
Bagno 1	Sup. reale netta	2.82	1.00	2.80
		56.79		**56.79**

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano primo** è di **68.18 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) é di **16.37 mq**. L'altezza interna utile è di 3 metri. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **55.68 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Disimpegno	Sup. reale netta	3.17	1.00	3.17
Letto 1	Sup. reale netta	12.20	1.00	12.20
Letto 2	Sup. reale netta	16.60	1.00	16.60
Letto 3	Sup. reale netta	15.60	1.00	15.60
Bagno 2	Sup. reale netta	8.11	1.00	8.11
		55.68		**55.68**

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano copertura** (lastrico solare) è di **68.18 mq** e la superficie coperta interna netta complessivamente è di **54.20 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Lastrico solare	Sup. reale netta	54.20	1.00	54.20
		54.20		**54.20**

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano S1** è di **139.72 mq**. L'altezza interna utile è di 3 metri. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **106.72 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Soggiorno	Sup. reale netta	33.88	1,00	33.88
Sala pranzo	Sup. reale netta	29.00	1,00	29.00
Cucina	Sup. reale netta	17.01	1,00	17.01
Letto 4	Sup. reale netta	14.05	1,00	14.05
Bagno 3	Sup. reale netta	5.50	1,00	5.50
Vano tecnico	Sup. reale netta	7.28	1,00	7.28
		106.72		**106.72**

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità del debitore e dallo stesso utilizzato come abitazione.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T293722 acquisita dalla scrivente in data 5.10.2022 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile in questione risulta di proprietà di:

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

- nato a il C.F. , proprietario per la quota di **1/1**,

in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore procedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio MESSINA VITRANO Giulia di Corleone (PA) del 14.03.2022, si legge che *"... All'esecutato la quota dell'interodi piena proprietà dell'immobile Bari Foglio 3 particella 608 é pervenuta per atto di compravendita del 1.02.1994 numero repertorio 8226 Notaio Federico Lojodice sede Bari trascritto il 2.02.1994 nn. 3847/3097 da potere di nato a il* ***e*** *nata a il . A margine risultano:* ***ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 41453/4884 dell'11.12.2013 Inefficacia totale*** *del 16.10.2013 emesso dalla CORTE D'APPELLO DI BARI Numero di repertorio 2515/2013. Con sentenza oggetto del presente annotamento la Corte di Appello di Bari, tra l'altro, ha accolto l'appello principale ed ha dichiarato l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 cod. civ. nei confronti dell'appellante principale, Italfondiario Spa, nella qualità di mandataria della Castello Finance Srl, dell'atto di compravendita stipulato il 1.02.1994 tra , da una parte, e e , dall'altra, avente per oggetto l'appartamento posto in Bari-Palese al Vico III Lepore n. 10, ed ha ordinato l'annotazione della sentenza in parola presso il competente ufficio ...".*

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, é stata individuata nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Bari Palese (BA) al Vico III Lepore n. 10, la seguente **formalità pregiudizievole**:

1. **Trascrizione** n. 10851 di R.G. e n. 8088 di R.P. del 7.03.2022 a favore di **CASTELLO FINANCE SRL** con sede in Roma (RO) C.F. 04555440967 e contro nato a il C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 15.02.2022 repertorio n. 1289, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 3 particella n. 608).

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

Dall'indagine svolta dalla scrivente CTU in data del 17.11.2022 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), è emerso che **non vi sono altre formalità** gravanti sull'immobile in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che la formalità (trascrizione di pignoramento) gravante sull'immobile oggetto della presente relazione tecnica e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, é quella relativa al **punto 1**.

8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **vi é** domanda giudiziale:
  Trascrizione n. 27689 di R.G. e n. 17893 di R.P. del 9.05.2007 a favore di nato a il C.F. , nata a il C.F. **e** nata a il C.F. e contro nato a il C.F. , nata a il C.F. **e** nato a il C.F. , in virtù di atto notificato dal Tribunale di Bari in data 21.04.2007 repertorio n. 6443, contenente **domanda giudiziale- dichiarazione di annullamento di atti** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 3 particella n. 608).
- **non vi sono** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

In base al sopralluogo effettuato ed in base agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, risulta che:

Difformità urbanistico- catastali: l'immobile in esame, riportato su progetto approvato, risulta in parte conforme con quanto indicato sulla planimetria catastale.

Difformità urbanistico- edilizie: il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi, risulta in parte conforme con quanto assentito sulla Licenza Edilizia n. 353/73 del 18.07.1973.

Difformità catastali: l'unità immobiliare in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, risulta conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale ad esclusione di una lieve modifica interna.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU in sede di sopralluogo dal Sig. , ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): risulta che le spese condominiali sono pari a circa 2.500,00 €/annue.
- **Spese straordinarie** di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.
- **Spese condominiali insolute** nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: nessuna.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione reperita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, risulta che l'immobile in esame, è stato costruito a seguito di **Licenza Edilizia n. 353/73** del **18.07.1973** e che lo stesso, é stato dichiarato **abitabile** in data **23.03.1977** prot. n. 77441/76 (cfr. all. 8). In data **19.04.2022** é stata presentata una **CILA-Superbonus n. 191506/2022** per interventi riguardanti l'efficientamento energetico (cfr. all. 8).

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

Dal confronto tra il progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 353/73 del 18.07.1973 (cfr. all. 8), la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), sono state individuate le seguenti **difformità**, ovvero:

Piano Seminterrato

1. é stato **ampliato** il piano seminterrato con diversa destinazione d'uso degli ambienti (dall'originario vano deposito previsto in progetto, all'attuale zona giorno) [cfr. all. 2-3-4,8];
2. il bagno 3 indicato sulla planimetria catastale presenta una superficie inferiore rispetto allo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 2). Inoltre, **non viene** indicato il vano tecnico (cfr. all. 2-3-4,8);
3. é stata **realizzata** una tettoia in legno a copertura della scala esterna di collegamento al piano seminterrato (cfr. all. 4).

Piano Terra/Rialzato

4. sono state **realizzate** due verande chiuse da struttura in alluminio e vetro (cfr. all. 3-4).
5. all'esterno dell'abitazione e precisamente nella parte retrostante, é stata **realizzata** una **tettoia** non indicata sul progetto autorizzato (cfr. all. 3-4). Attualmente viene utilizzata come deposito (cfr. all. 4).

Le predette difformità sono state eseguite senza **alcuna richiesta** di titolo edilizio abilitativo. Le **irregolarità** indicate ai **punti 1,2,3,4 e 5 possono essere sanate** mentre, le opere indicate al **punto 4**, dato il conseguente **aumento di superficie e di volumetria**, in contrasto con quanto già concesso (cfr. all. 8) **non possono essere sanate** e di conseguenza, devono essere **rimosse** riportando l'immobile allo stato originario dei luoghi. Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile in esame, é necessario presentare all'UTC di Bari un'unica pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successivo aggiornamento della planimetria catastale, oltre all'inserimento del piano secondo (lastrico solare), da depositare presso gli uffici tecnici dell'N.C.E.U.. Si stima un costo di circa **8.000,00 euro** e comprende quanto occorre per le opere di demolizione, trasporto, conferimento alla discarica, ripristino dei luoghi e modifiche interne, oltre agli oneri e al tecnico abilitato (per la presentazione e redazione della pratica edile e della pratica catastale DOCFA).

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

In riferimento a tutte le informazioni raccolte, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo, basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato l'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bari Palese, dal quale risulta che il valore unitario per immobili similari a quello in esame (da ristrutturare) ed ubicati nella stessa zona di interesse, varia dai €/mq 1.300,00 ai €/mq 1.700,00, per un valore medio pari a €/mq 1.500,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 1° Semestre del 2022, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili (ville e villini), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "E9/Suburbana/SANTO SPIRITO- PALESE- ZONA TIRO A VOLO" del Comune di Bari, i cui importi variano dai €/mq 1.500,00 ai €/mq 2.000,00, per un valore medio pari a €/mq 1.750,00.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche similari a quello di interesse, é pari a:

Valore medio/mq di mercato = (1.500,00+ 1.750,00)/2= €/mq 1.625,00

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico l'immobile in oggetto, presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un discreto grado di finitura. Lo stato di **conservazione e manutenzione** dell'abitazione, allo stato attuale, è **discreto** dovuto ai **fenomeni di umidità** visibili sia all'interno (piano primo) che all'esterno dell'abitazione e pertanto, sarà **necessario** un intervento di ristrutturazione generale. Il bene è ubicato a circa 2 km dal centro cittadino di Bari Palese e la zona di riferimento é a carattere

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

prevalentemente residenziale. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione (discrete), l'età della costruzione (anni '70), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.400,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del **lotto unico** è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), le superfici lorde scoperte esterne (giardino di pertinenza, area di pertinenza, terrazzi, balconi e lastrico solare) e la superficie lorda coperta del piano S1, ragguagliate, queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

	SUPERFICIE LORDA	**COEFFICIENTE PONDERALE**	**SUPERFICIE COMMERCIALE**
Abitazione al piano T/R	75.15 mq	1.00	75.15 mq
Giardino ed area di pertinenza	345.65 mq	0.10	34.56 mq
Terrazzi al piano T/R	63.30 mq	0.30	18.99 mq
Abitazione al piano 1°	68.18 mq	1.00	68.18 mq
Balconi al piano 1°	16.37 mq	0.30	4.91 mq
Lastrico solare	68.18 mq	0.30	20.45 mq
Abitazione al piano S1	139.72 mq	0.50	69.86 mq
TOTALE	776.55 mq		**292.10 mq**

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento, a **290 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

Vm = Vum x Sc = €/mq 1.400,00 x 290 mq = **€ 406.000,00**

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a: € 60.900,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 8.000,00

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

(406.000,00 – 60.900,00- 8.000,00) = € 337.100,00

che **in cifra tonda diconsi € 337.000,00 (Euro Trecentotrentasettemila/00)**.

14. CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione in atti, visionato l'immobile oggetto di procedura e svolto indagini presso i vari uffici competenti. Sulla base di tutte le informazioni acquisite, sono stati determinati i parametri necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione tecnica e i relativi allegati.

Con osservanza

Il CTU

ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo grafico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Titolo edilizio.

Firmato Da: TATEO STEFANIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 357b6