FRANCESCO PANSINI INGEGNERE

TRIBUNALE DI BARI

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. IN DANNO

(n. 408/2014 Reg. Gen. Esec.)

G: Es.: Dott. Rosa Pasculli

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE IN BARI ALLA VIA NAPOLI 378/Q 378/Q1
COMPOSTA DA SUPERFICIE A PIANO SEMINTERRATO AD USO DEPOSITO E SUPERFICI A PIANO RIALZATO E PRIMO AD USO RESIDENZIALE

IN CATASTO :

FOGLIO 4 PART. 473 SUB 4 (piani T-S1);
FOGLIO 4 PART. 473 SUB 5 (piano 1)

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094
PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

PREMESSA

La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma alla via Vittorio Veneto 119, rappresentata e difesa dall'Avv. Silvio Bonea è creditrice nei confronti della Signora , proprietaria della porzione a piano primo, nonchè dei Signori rispettivamente nudo proprietario e usufruttuaria della porzione a piano seminterrato e rialzato, in solido tra loro, della somma di € 294.908,57 oltre oneri accessori, in virtù di mutuo a suo tempo concesso, a garanzia del quale veniva iscritta ipoteca volontaria sui beni di seguito specificati, dagli originari proprietari), sino alla concorrenza di € 600.000,00 regolarmente iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Bari, con successivo accollo della quota pari al 50% da parte dei

Essendo rimasto privo di effetto l'atto di precetto regolarmente notificato ai debitori, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., ha proceduto al pignoramento delle seguenti unità immobiliari, ciascuna per quanto di effettiva proprietà dei debitori, cosi come di seguito descritte:

"1) DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA

Casa sita in Bari alla via Napoli n. 378/Q, sita al primo piano, composta di quattro vani ed accessori e di proporzionale comproprietà alla pertinenziale area esterna della superficie, tra coperta e scoperta di mq 1.150. Nel N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 4, p.lla 473 sub 5, categoria A/7 , cl. 3 vani 5.

2) DI PROPRIETA' PER LA NUDA PROPRIETA' DEL SIG. E PER L'USUFRUTTO DELLA

Casa di abitazione sita in Bari alla via Napoli n. 378/Q, , composta di un locale deposito in piano interrato, di un vano, salone ed accessori in piano terreno rialzato e di proporzionale comproprietà alla pertinenziale area esterna della superficie, tra coperta e scoperta di mq 1.150. Nel N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 4, p.lla 473 sub 4, categoria A/7 , cl. 3 vani 6,5.

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e521fc88742e6bf

trascrivendo il relativo atto del 24/04/2014 rep. 2210/2014 all'Agenzia del Territorio di Bari, Serv. Pubb. Imm. con formalità eseguita in data 27/06/2014 al n. 22080 R. Gen. e n. 17062 R. Part.

Il Giudice dell'esecuzione, verificata la regolarità della procedura, ha nominato quale esperto il sottoscritto ingegnere Francesco Pansini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari con matricola 3.405, affidandogli il compito di procedere alla stima dei beni pignorati, incaricandolo altresì di effettuare tutti gli accertamenti di rito (titolarità in capo al debitore dei beni pignorati, esatta individuazione dei beni, dati catastali, pertinenze ed accessori ecc.) che nel dettaglio sono riportati nel verbale di giuramento reso in data 24/05/2016.

Ricevuto l'incarico, il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento e, effettuate le indagini necessarie per l'accertamento della titolarità in capo al debitore dei beni pignorati, ha fissato l'accesso all'immobile per il giorno 09/06/2016 comunicandolo, a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. Silvio Bonea, procuratore legale della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nonché mediante raccomandata a.r. (ricevute allegate) ai debitori , per informarli dell'inizio delle operazioni peritali.

In quella data, come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, il sottoscritto ha eseguito accurata ispezione delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, rilevandone le dimensioni planimetriche nonché le caratteristiche costruttive e di finitura che risultano altresì supportate dall'ampia documentazione fotografica allegata.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante la particolare situazione dei luoghi che sarà descritta nei paragrafi successivi, nonchè la sostanziale interdipendenza funzionale delle due unità immobiliari, e le risultanze delle indagini sulla documentazione amministrativa eseguite presso gli uffici della Ripartizione urbanistica ed edilizia del Comune di Bari, il sottoscritto ha ritenuto di individuare un unico lotto di vendita al fine della più facile commerciabilità dei beni oggetto di pignoramento.

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

LOTTO UNICO

Villino ad uso residenziale nel Comune di Bari alla Napoli 378/Q (già S.S. 16 adriatica) composto da tre superfici, rispettivamente al piano seminterrato suddiviso in quattro vani e due servizi igienici distribuiti da un disimpegno; piano rialzato suddiviso in tre ampi vani con servizio igienico, e relativi balconi pertinenziali tra cui uno chiuso a veranda; piano primo suddiviso in quattro vani con servizio igienico e relativi balconi pertinenziali.

Le tre superfici sarebbero intercomunicanti mediante la scala interna esistente in muratura a rampe rettilinee, che attualmente risulta interrotta con setto in muratura a livello di pianerottolo di riposo tra piano rialzato e piano primo.

L'edificio è collocato in posizione pressocchè baricentrica all'interno del suolo di pertinenza la cui estensione complessiva corrisponde a mq 1150.

Attualmente risulta fisicamente e catastalmente suddiviso in due unità immobiliari entrambe con accesso indipendente dall'esterno. Stante l'interruzione della scala interna, attualmente l'accesso al primo piano avviene esclusivamente mediante una scala esterna costruita abusivamente ad unica rampa rettilinea sostenuta da pilastri in calcestruzzo.

Inoltre sul confine a sud ovest del suolo di pertinenza risulta edificato un manufatto in muratura con destinazione a deposito già oggetto di pratica di sanatoria ex lege 326/2003 tuttora pendente presso il Comune di Bari. Il suddetto manufatto risulta catastalmente annesso alla unità immobiliare di piano seminterrato e rialzato.

Le due unità immobiliari attualmente risultanti agli atti catastali risultano identificate dai seguenti parametri:

unità a. : (superfici di piano seminterrato e rialzato con annesso manufatto esterno di pertinenza) **fg 4, p.lla 473 sub 4, categoria A/7 , cl. 3 vani 6,5;**

unità b. : (superficie di piano primo) **fg 4, p.lla 473 sub 5, categoria A/7 , cl. 3 vani 5;**

SITUAZIONE DEL BENE E VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dagli atti allegati alla procedura e dalle ulteriori indagini effettuate dal sottoscritto, si evince che allo stato attuale la proprietà è suddivisa come di seguito specificato:

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

unità a.

Signora per la quota di usufrutto in regime di separazione dei beni e per la quota di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di acquisto da a rogito del Notaio Assunta Larocca del 03/05/2010, rep. 117953 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 04/05/2010 ai nn. 21277 R.g. e n. 13968 R.p.

A sua volta aveva acquisito la piena proprietà del bene in virtù di atto di acquisto da a rogito del Notaio Arturo della Monica del 25/05/2007, rep. 73797 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 31/05/2007 ai nn. 32447 R.g. e n. 20934 R.p.

unità b.

Signora , per la piena proprietà in virtù di atto di acquisto da il 24/03/1948 a rogito del Notaio Arturo della Monica del 25/05/2007 innanzi richiamato.

In precedenza le due porzioni come innanzi individuate formavano una sola unità immobiliare catastalmente identificata dai parametri : fg 4 p.lla 473 sub 1 (prima ancora priva di sub) ed è stata oggetto dei seguenti trasferimenti di proprietà:

1) atto di compravendita a rogito del Notaio Amelia Cinquepalmi del 30/07/2003 rep. 4674 a favore di per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro ciascuno per la quota pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 31/07/2003 ai nn. 36755 R.g. e n. 25978 R.p..
2) atto di compravendita a rogito del Notaio Ersilio Caggianelli del 26/01/1977 rep. 40769 a favore di per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con per la piena proprietà , trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 08/02/1977 ai nn. 3648 R.g. e n. 3294 R.p.

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

ISCRIZIONI

- ***Iscrizione n. 32448 R.g. – n. 6976 R.p. del 31.05.2007***

  Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per € 600.000,00 a fronte di un capitale di € 300.000,00 iscritta a Bari a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., contro , in virtù di atto a rogito del notaio Arturo Della Monica del 25.05.2007 rep 73798/13255 a gravare sulla piena proprietà delle **unità a.** e **unità b.** come innanzi identificate.

- ***Iscrizione n. 48004 R.g. – n. 10015 R.p. del 29.10.2009***

  Ipoteca legale di € 54.815,20 a fronte di un capitale di € 27.407,60 iscritta da Equitalia Etr S.p.A. rep 4917/14 contro a gravare sulla piena proprietà dell'**unità a.** come innanzi identificata.

TRASCRIZIONI

- ***Trascrizione n. 3648 R.g. – 3294 R.p. del 8.2.1977***

  Nota di trascrizione di atto di compravendita a rogito del Notaio Ersilio Caggianelli del 26/01/1977 rep. 40769 a favore di per la piena proprietà dell'immobile contraddistinto da fg 4 p.lla 473 , in regime di comunione legale dei beni con con sede a Bari.

- ***Trascrizione n. 36755 R.g. – 25978 R.p. del 31.07.2003***

  Nota di trascrizione di atto di compravendita a rogito del Notaio Amelia Cinquepalmi del 30/07/2003 rep. 4674 a favore di per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro ciascuno per la quota pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile contraddistinto da fg 4 p.lla 473.

- ***Trascrizione n. 32447 R.g. – 20934 R.p. del 31.05.2007***

  Nota di trascrizione di atto di compravendita a rogito del Notaio Arturo della Monica del 25/05/2007, rep. 73797 a favore di

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

per la piena proprietà della porzione di immobile contraddistinto da fg 4 p.lla 473 sub 4 e

della porzione di immobile contraddistinto da fg 4 p.lla 473 sub 5 contro

per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, di entrambe le porzioni di immobile.

- ***Trascrizione n. 21277 R.g. – 13968 R.p. del 04.05.2010***

  Nota di trascrizione di atto di compravendita a rogito del Notaio Assunta Larocca del 03/05/2010, rep. 117953 a favore di

  per la quota di usufrutto in regime di separazione dei beni e

  per la quota di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, contro

  per la piena proprietà della porzione di immobile contraddistinto da fg 4 p.lla 473 sub 4.

- ***Trascrizione n. 22080 R.g. – 17062 R.p. del 27.06.2014***

  Nota di trascrizione di verbale di pignoramento con atto del Tribunale di Bari del 24/04/2014 rep. 2210/2014 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro

  ciascuno in ragione della quota di proprietà posseduta, a gravare sulla piena proprietà dei beni delle porzioni di immobile contraddistinte da fg 4 p.lla 473 sub 4 e sub 5.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento sin dall'origine della costruzione formavano un edificio unifamiliare isolato con destinazione residenziale (villino) composto da tre superfici e precisamente due piani fuori terra oltre a piano seminterrato ad uso deposito.

In epoca recente, a seguito di alcune opere realizzate in assenza di valido titolo abilitativo (come meglio si descriverà nel seguente paragrafo dedicato alla sanabilità urbanistica) si è concretizzata l'attuale situazione caratterizzata da due indipendenti unità abitative composte rispettivamente: la prima dall'intera superficie di piano seminterrato e rialzato con pertinenziale manufatto a deposito costruito anch'esso in abuso lungo il confine a sud

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

ovest del cortile esterno (**unità a.**); la seconda dall'intera superficie al primo piano (**unità b.**).

A perfezionare l'autonomia delle unità immobiliari, la stessa area scoperta di pertinenza esterna è stata suddivisa in due porzioni di superficie pressocchè equivalenti con una recinzione in pannelli prefabbricati e, sempre in epoca recente è stato costruito un secondo cancello carrabile e pedonale prospiciente la viabilità pubblica, in adiacenza al preesistente originario accesso al civico 378/Q, cui è stato attribuito il nuovo civico 378/Q1.

L'edificio nelle parti esterne si presenta caratterizzato da finiture di mediocre qualità il cui stato di conservazione scadente è evidentemente riconducibile all'epoca della costruzione . I prospetti sono interamente intonacati con finitura del tipo "spugnato" di colore bianco.

La struttura portante è in cemento armato con solai latero cementizi.

Entrambe le unità immobiliari, così come rilevate in occasione del sopralluogo, sono attualmente occupate dai rispettivi proprietari e sono caratterizzate dalla situazione distributiva di seguito descritta:

unità a.

La superficie al piano rialzato, è composta da un ampio vano soggiorno cucina con doppio affaccio all'esterno su due piccole terrazze di pertinenza esclusiva, nonché da due vani letto ed un piccolo vano bagno, tutti distribuiti da un vano ingresso disimpegno sul quale ha altresì affaccio la scala che sin dall'origine poneva in collegamento le tre superfici dell'intera palazzina e che attualmente risulta interrotta da un setto in muratura a livello del pianerottolo di riposo tra piano rialzato e primo.

Da segnalare che uno dei due balconi prospicienti il prospetto posteriore dell'edificio risulta attualmente chiuso con una veranda con struttura in legno. L'accesso dall'esterno avviene attraverso il terrazzino prospiciente il prospetto ad ovest che risulta coperto da una tettoia in legno e tegole.

La superficie al piano seminterrato è suddivisa in quattro ampi vani e due bagni distribuiti da un disimpegno centrale antistante la rampa di scala proveniente dal piano superiore. Tutti i vani risultano illuminati ed aerati dall'esterno mediante sfinestrature alte poste alla sommità delle murature di tompagno.

L'appartamento, così come attualmente configurato, risulta servito dagli impianti idrico fognante in comunione con l'unità immobiliare al piano superiore, elettrico, termico

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

autonomo con allaccio indipendente da strada pubblica. Non è stato possibile reperire la relativa certificazione, di conformità e da quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo, si può affermare che tutti gli impianti, presentano elementi di difformità alla normativa di sicurezza attualmente vigente.

L'unità immobiliare, complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e caratterizzata da finiture di media qualità. In particolare: la superficie al piano rialzato, risulta pavimentata con mattoni in ceramica di varie dimensioni e colorazioni, le pareti ed i soffitti sono intonacati e semplicemente tinteggiati di colore chiaro. Al piano seminterrato la pavimentazione è ceramica, le pareti e i soffitti semplicemente intonacati e tinteggiati.

Nei bagni pavimenti e rivestimenti e rivestimenti sono in ceramica.

I serramenti sono in legno al piano rialzato in buono stato di conservazione ed in alluminio anodizzato di mediocre qualità al piano seminterrato, le porte sono in legno naturale a riquadri e vetri in tinta noce.

La scala interna con struttura portante in calcestruzzo è interamente rivestita in granito con ringhiera in legno.

unità b.

Corrisponde all'intera superficie al primo piano. Come già detto, a seguito di una serie di opere, in assenza di efficace titolo abilitativo finalizzate al frazionamento della palazzina, l'unità immobiliare è stata dotata di accesso indipendente dal cortile mediante la costruzione di una scala in calcestruzzo ad unica rampa rettilinea, sostenuta da pilastri in calcestruzzo con la contestuale interruzione del collegamento attraverso la scala interna preesistente.

L'appartamento è funzionalmente suddiviso in un'ampia zona giorno sulla quale hanno affaccio diretto i vani cucina e bagno ed una zona notte con due vani letto accessibili da un piccolo disimpegno. Nello stesso disimpegno è tuttora esistente la rampa di scala interna che conduce al piano copertura mentre è stata evidentemente occultata la residua rampa di scala proveniente dal piano inferiore.

Analogamente a quanto riscontrato al piano inferiore anche questo appartamento, dal punto di vista impiantistico è dotato di impianto elettrico e termico privi di certificazione di conformità ed allacciati in maniera autonoma alle reti pubbliche, mentre è servita da impianto idrico fognante comune con l'altra unità immobiliare. Per quanto è stato possibile

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

verificare in sede di sopralluogo, si può affermare che tutti gli impianti, sono caratterizzati da elementi di non conformità alla normativa di sicurezza attualmente vigente.

Complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e caratterizzato da finiture di buona qualità. In particolare, la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres con finitura lucida effetto marmo nell'ampio soggiorno dove un intera parete risulta rivestita con lo stesso materiale e ceramica a decoro negli altri vani. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vari colori ed effetti di finitura. Nel bagno, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. I serramenti sono in legno, le porte in legno naturale a riquadri in vetro in tinta noce. La scala interna è interamente rivestita in granito con ringhiera in legno. E' inoltre dotato di due ampi balconi prospicienti i due prospetti ad est ed ovest

La superficie complessiva utile coperta dell'intero edificio, al netto delle superfetazioni abusive, come meglio esplicitata nell'elaborato grafico allegato, equivale a mq 264,28 oltre a complessivi mq 69,79 mq di superfici a balconi e terrazze, distribuiti come da tabella seguente:

	superficie coperta	superficie scoperta
piano seminterrato	mq 86,71	-
piano rialzato	mq 88,51	mq 39,57
piano primo	mq 89,06	mq 30,22
totali	**mq 264,28**	**mq 69,79**

IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come di seguito specificato:

a) **Unità a. :** comprende le intere superfici ai piani seminterrato e rialzato, nonchè l'edificio costruito sul cortile interno in prossimità del confine a sud ovest.

confini: via Napoli; proprietà Bellomo Angela o aventi causa; proprietà Sorelle Rossi snc o aventi causa.

identificativi catastali : agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, nel comune di Bari, risulta censita con gli identificativi

foglio 4; particella 473; subalterno 4;

p.T-S1.; categoria A/7; classe 3; consistenza 6,5 vani; Sup. catastale mq 152; rendita €. 1.477,07 ; in testa alla ditta

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

b) **Unità b. :** comprende l'intera superficie al piano primo.

confini: via Napoli; proprietà Bellomo Angela o aventi causa; proprietà Sorelle Rossi snc o aventi causa.

identificativi catastali : agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, nel comune di Bari, risulta censita con gli identificativi

foglio 4; particella 473; subalterno 5;

p. 1.; categoria A/7; classe 3; consistenza 5 vani; Sup. catastale mq 112; rendita €. 1.136,21 ; in testa alla ditta

proprietà per 1/1.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste un condominio costituito, le spese di manutenzione vengono di volta in volta proporzionalmente ripartite tra le due proprietà.

DATI EDILIZI E SANABILITA' URBANISTICA

Dalle indagini svolte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bari è stata riscontrata la seguente documentazione amministrativa riguardante l'edificio oggetto della procedura:

A) **licenza edilizia n. 620/71 del 25 gennaio 1972**

Intestata al "Capitolo Metropolitano" di Bari . Si tratta dell'originario progetto di costruzione dell'edificio che prevedeva una differente collocazione, rispetto all'attuale, all'interno del lotto urbanistico.

B) **licenza edilizia n. 525/73 del 29 maggio 1973**

Rinnovo della licenza edilizia e cambio di intestazione da "Capitolo Metropolitano" a "Società Sorelle Rossi e C:".

C) **autorizzazione edilizia prot. n. 83632 del 13 dicembre 1974**

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e521c88742e6bf

Variante in corso d'opera consistente nella traslazione dell'edificio in progetto in corrispondenza della posizione coincidente con quella riscontrata all'attualità, nonchè nella costruzione di una rampa di accesso al piano seminterrato.

D) **certificato di abitabilità prot. n. 94222/U.T.**

Rilasciato dal Sindaco del Comune di Bari 16 febbraio 1977.

E) Istanza di condono ex lege 326/03 n. 7953 del 31 gennaio 2004

Si tratta della "dichiarazione di interesse alla sanatoria abusi edilizi" per la costruzione di un manufatto in muratura ad uso deposito in aderenza al confine a sud ovest del lotto (si veda elaborato grafico allegato).

La pratica è tuttora pendente presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari.

F) D.I.A. n. 1026/07 del 27 aprile 2007;

con i seguenti ulteriori atti

- **Comunicazione di sospensione di efficacia prot. n. 141621 del 17 maggio 2007.**
- **Istanza di revoca del provvedimento di sospensione prot. 94077 del 15/04/2010.**
- **Provvedimento di annullamento della D.I.A. prot. n. 168139 del 07/07/2010.**

La pratica riguarda un insieme di opere finalizzate al frazionamento dell'edificio originario in due unità immobiliari indipendenti. La sospensione di efficacia intervenne a causa della incompletezza dei dati sull'elaborato grafico allegato, nonchè per il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione. Il provvedimento di sospensione di efficacia si è in via definitiva tramutato in annullamento per il mancato adempimento alle richieste da parte dell'Amministrazione comunale.

Va sottolineato che in occasione del sopralluogo si è potuto riscontrare che le opere finalizzate al frazionamento, in assenza di valido titolo amministrativo, sono state ugualmente eseguite e denunciate all'agenzia del Territorio ove agli atti attualmente risultano le due unità immobiliari derivanti dall'originario unico appartamento.

* * * * *

Esaminata la documentazione innanzi elencata, si può in sostanza affermare che, l'unico atto amministrativo cui riferirsi per la valutazione di legittimità edilizia della costruzione attualmente esistente, è la licenza n. 525/73 integrata dalla successiva autorizzazione n. 83632/1974.

Dal confronto tra stato di fatto attuale rilevato in sede di sopralluogo ed elaborati grafici di progetto approvato risultano numerose difformità che, in generale, si possono sintetizzare

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

nella differente conformazione planimetrica (volume costruito e superfici esterne di pertinenza) e sistemazione dei prospetti con le relative sfinestrature, nonchè tutte le opere eseguite per il frazionamento in due unità immobiliari indipendenti (interruzione della scala interna, costruzione della scala esterna di accesso al primo piano, costruzione della recinzione di separazione e installazione del secondo cancello all'interno del cortile, separazione degli impianti) da considerare abusive stante il provvedimento di annullamento della D.I.A. all'epoca presentata.

Più in dettaglio, come meglio specificato negli elaborati grafici allegati, a livello di ciascuna superficie si è rilevato:

piano seminterrato

- lieve incremento dell'altezza utile interna (h 3,10 m anzichè 3,00 m) prevista in progetto, ottenuta con una maggiore profondità di scavo che pertanto non ha comportato aumento di volumetria fuori terra.
- incremento della superficie utile determinata dalla maggiore estensione di alcuni vani pari a circa 25 mq con conseguente incremento di volumetria per la parte fuori terra (h= m 1,30);
- differente distribuzione planimetrica con creazione di vani ad uso abitativo e bagni, non compatibili con la destinazione a deposito prevista in progetto;
- mancata realizzazione della apertura di accesso dall'esterno con relativa rampa carrabile;
- lieve riduzione di superficie lungo il prospetto nord

piano rialzato

- incremento della superficie coperta determinata dalla maggiore estensione di alcuni vani, pari a circa 11,00 mq con conseguente incremento di volumetria pari a circa 36,00 mc;
- differente distribuzione planimetrica dei vani con relative sfinestrature;
- lieve riduzione di superficie lungo il prospetto nord;
- differente conformazione dei balconi di pertinenza;
- chiusura a veranda del balcone sul prospetto est con conseguente incremento di volumetria;

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e521c88742e6bf

- tettoia di copertura della terrazza sul prospetto anteriore con struttura in legno e tegole di copertura;

piano primo

- differente distribuzione planimetrica dei vani con relative sfinestrature;
- lieve riduzione di superficie lungo il prospetto nord;
- incremento di superficie utile del balcone in corrispondenza del prospetto est;
- scala di accesso esterna sostenuta da pilastri in calcestruzzo costruita a distanza irregolare dal confine;

Inoltre va evidenziata la presenza del manufatto ad uso deposito, costruito lungo il confine ad est del suolo di pertinenza, non previsto nel progetto approvato e già oggetto di istanza di sanatoria ex lege 326/03 tuttora in attesa di definizione.

* * * * *

Dal punto di vista urbanistico si rileva che l'area asservita alla costruzione oggetto di perizia ha una estensione complessiva di mq 1316 e, secondo il Piano regolatore generale del comune di Bari attualmente vigente, è compresa nella aree tipizzate come "zone per attività primarie di tipo A" ed in gran parte gravata da vincolo di inedificabilità come area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari, essendo immediatamente prospiciente la carreggiata stradale della ss. 16.

Le aree per attività primarie di tipo A sono prevalentemente destinate all'agricoltura con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, il che vuol dire che sul suolo in questione (peraltro di estensione inferiore alla superficie fondiaria minima di 5000 mq prescritta dal P.R.G.) sarebbe oggi consentita una volumetria massima pari a mc (0,03x1.316) = mc 39,48, notevolmente inferiore a quella esistente.

Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.) il suolo è interamente assoggettato a tutela in quanto compreso nella fascia dei territori costieri.

Secondo la variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T. (PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO) della Regione Puglia lo stesso è individuato in ambito territoriale distinto in quanto interamente compreso nella fascia di territorio costiero della profondità di 300 m dalla linea di battigia (art. 142 comma 1 lett.a) e pertanto assoggettato a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

* * * * *

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

Stante la disciplina urbanistica cui è sottoposta l'area oggetto di perizia, va sottolineato che l'art. 146 comma 4 del citato D.Lgs. 42/04 prescrive che "*fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione anche parziale degli interventi*".

In particolare, dal combinato disposto dei due articoli si deduce che non è prevista la possibilità di sanatoria di opere che abbiano comportato incremento di superfici utili o volumi legittimamente realizzati. Ove per superfici utili il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha chiarito con circolare n. 33 del 26/06/2009 che *"sono ammesse le logge e i balconi nonchè i portici, collegati al fabbricato, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso".*

Ai fini della commerciabilità del bene va sottolineato pertanto che non essendo possibile ottenere alcuna sanatoria per le superfetazioni abusive, si dovrà necessariamente provvedere alla riduzione in pristino di tutte le parti che abbiano determinato incremento di volumetria e/o superficie utile, compresa la scala esterna di accesso al primo piano che risulta costruita a distanza irregolare dal confine, mentre per i lavori configurabili come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (difformità di sfinestrature, suddivisione interna, differente conformazione dei balconi) è possibile intraprendere la procedura di "accertamento di compatibilità paesaggistica" prevista dall'art. 167 comma 5 del citato D.Lgs. 42/04 cui dovrà far seguito l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.L. 380/01.

A procedura conclusa dovrà essere richiesto il certificato di agibilità.

Per quel che riguarda il manufatto ad uso deposito oggetto di istanza di sanatoria ex lege 326/03 tuttora pendente, trattandosi di intervento che ha determinato incremento di volumetria, ai sensi della normativa innanzi richiamata non potrà avere esito positivo e pertanto dovrà per ovvia conseguenza essere demolito.

Per questo motivo, la relativa consistenza non è stata compresa nel computo delle superfici cosiddette commerciali, considerandone invece gli oneri derivanti dalla demolizione nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

VALORE DI MERCATO

I beni oggetto di consulenza, sono collocati in una zona periferica del Comune di Bari con accesso dalla complanare ovest alla strada statale 16 adriatica. Il sito è caratteriz-

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

zato dall'esistenza di costruzioni analoghe come tipologia ed epoca di costruzione. Sorto con la prospettiva di sviluppo a carattere residenziale di tipo estensivo immediatamente prospiciente la fascia costiera, nel tempo è stato fortemente penalizzato dalla presenza della suddetta arteria stradale ad alto scorrimento che ha progressivamente determinato uno stato di degrado urbanistico con la conseguente perdita di appetibilità da parte del mercato immobiliare. Risulta peraltro abbastanza distante e mal collegato ai più vicini quartieri urbanizzati di Palese a nord e Fesca a sud per le esigenze di prima necessità.

Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico - comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Infatti si è provveduto ad esperire specifica indagine presso le agenzie immobiliari operanti nel comune di Bari individuando il valore di mercato dell'unità di superficie e, poi, lo si è confrontato anche con i valori minimi indicati nel sito internet dell'Agenzia del Territorio.

Sulla scorta del rilievo si è poi proceduto al calcolo delle superfici determinando la superficie ragguagliata lorda, depurata delle porzioni abusive che necessariamente dovranno essere oggetto di riduzione in pristino in quanto non sanabili ai sensi della normativa vigente (vedi tabella di seguito riportata ed elaborato grafico) che ammonta a complessivi mq 408,04.

Dalle indagini compiute quindi è risultato che lo stato dei prezzi riferiti alla tipologia edilizia di tipo unifamiliare nella zona di riferimento risente oltremodo della particolare crisi del mercato immobiliare, oscillando da un minimo di €.900,00 ad un massimo di 1100,00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale in buono stato di conservazione. Tali valori si collocano intorno al limite inferiore della forbice di prezzi indicata dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per le abitazioni unifamiliari collocate nella zona di riferimento che oscilla tra 1.100,00 e 1.500,00 €/mq.

Alla luce di tutte le attività espletate si ritiene attendibile riferirsi ad un prezzo medio di mercato pari a €/mq 1000,00.

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

La superficie lorda commerciale è:

		Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale
piano seminterrato				
A	(12,00 x 4,05)	48,60	0,5	24,30
B	(11,60 x 2,45)	28,42	0,5	14,21
C	(11,25 x 4,05)	46,17	0,5	23,08
D	(7,70 x 0,85)	6,55	0,5	3,28
E	(2,60 x 1,05)	2,73	0,5	1,37
a detrarre sup. abusive		25,56	0,5	12,78
piano rialzato				
F	(6,00 X 3,40)	20,40	1,00	20,40
G	(12,00 X 1,40)	16,80	1,00	16,80
H	(11,40 x 5,80)	66,12	1,00	66,12
I	(5,55 x 1,20)	6,66	1,00	6,66
L	(5,10 x 1,85)	9,44	1,00	9,44
a detrarre sup. abusive		11,12	1,00	11,12
	terrazza	22,96	0,3	6,88
	balcone	7,78	0,3	2,33
	balcone veranda	8,83	0,3	2,65
piano primo				
M	(6,00 X 3,40)	20,40	1,00	20,40
N	(11,75 X 3,10)	36,43	1,00	36,43
O	(11,40 X 4,05)	46,17	1,00	46,17
P	(5,55 X 1,20)	6,66	1,00	6,66
	balcone1	10,54	0,3	3,16
	balcone2	19,68	0,3	5,90
superficie cortile		1157,00	0,1	115,70
			TOTALE	**408,04**

Si precisa che il conteggio delle superfici è stato eseguito in conformità delle linee guida di cui all'allegato II del manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed in particolare sono state considerate le murature interne e quelle perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50,00 e, per quelle in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25,00 e la superficie del cortile nella misura del 10%.

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e52fc88742e6bf

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare si individueranno alcuni parametri caratteristici dell'unità immobiliare oggetto di stima e si moltiplicheranno per il prezzo più attendibile individuato (€/mq 1000,00)

c1 (dotazione impiantistica) : 0,99

c2 (accessibilità disabili) : 0,98

c3 (stato di manutenzione parti esterne) : 0,98

c4 (stato di manutenzione appartamenti) : 1,05

c5 (classe di superficie appartamento) : 0,97

Pertanto, il più probabile prezzo di mercato sarà:

V = € (1.000,00 x 0,99 x 0,98 x 0,98 x 1,05 x 0,97) x 408,04 = € 395.140,11

Il valore complessivo dei beni pignorati può assumersi, in cifra tonda, pari a €.395.000,00

La determinazione del valore da porre a base d'asta, dovrà tenere conto altresì dell'abbattimento del 15% del valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Il valore finale, in cifra tonda, pertanto sarà:

V = €. 395.000,00 x 0,85 = € 335.750,00

FORMALITA' DI CUI ORDINARE LA CANCELLAZIONE

Si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- ***Iscrizione n. 32448 R.g. – n. 6976 R.p. del 31.05.2007***

  Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per € 600.000,00 a fronte di un capitale di € 300.000,00 iscritta a Bari a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., contro , in virtù di atto a rogito del notaio Arturo Della Monica del 25.05.2007 rep 73798/13255 a gravare sulla piena proprietà delle **unità a.** e **unità b.** come innanzi identificate.

- ***Iscrizione n. 48004 R.g. – n. 10015 R.p. del 29.10.2009***

  Ipoteca legale di € 54.815,20 a fronte di un capitale di € 27.407,60 iscritta da Equitalia Etr S.p.A. rep 4917/14 contro a gravare sulla piena proprietà dell'**unità a.** come innanzi identificata.

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5628169ea02e5212e521fc88742e6bf

- ***Trascrizione n. 22080 R.g. – 17062 R.p. del 27.06.2014***

  Nota di trascrizione di verbale di pignoramento con atto del Tribunale di Bari del 24/04/2014 rep. 2210/2014 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro

  , ciascuno in ragione della quota di proprietà posseduta, a gravare sulla piena proprietà dei beni delle porzioni di immobile contraddistinte da fg 4 p.lla 473 sub 4 e sub 5.

ESISTENZA VINCOLI E/O ONERI

Dalle indagini svolte e dalla documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente non sono risultati vincoli o oneri trascritti.

Per la eliminazione delle difformità edilizie riscontrate, sarà necessario porre in essere un intervento edilizio finalizzato alla riduzione in pristino delle parti abusive che hanno determinato incremento di volumetria e/o superficie utile e quindi provvedere all'accertamento di compatibilità ambientale con le modalità descritte in precedenza.

In via estimativa è possibile ipotizzare che il costo degli interventi edilizi necessari e delle pratiche occorrenti alla definizione delle procedure amministrative ammonti a €45.000,00.

Tali oneri potranno essere lasciati a carico dell'acquirente e pertanto il valore da porre a base d'asta dovrà essere decurtato della somma innanzi indicata.

Pertanto il valore da porre a base d'asta sarà:

Va = € 335.750,00 - € 45.000,00 = 290.750,00

in cifra tonda:

€ 291.000,00 (duecentonovantunomila).

Tanto in espletamento dell'incarico affidatomi.

In fede.

Bari, settembre 2016.

Ing. Francesco Pansini

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5828169ea02e5212e52fc88742e6bf

Allegati alla presente relazione:

- Planimetrie esistenti agli atti dell'Agenzia del Territorio di Bari;
- Rilievo dello stato dei luoghi – n. 2 planimetrie;
- Relazione fotografica;
- Copia del titolo di provenienza;
- Copia della richiesta di atti depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari
- Copia della licenza edilizia n. 620/71
- Copia della licenza edilizia n. 525/73
- Copia della autorizz. edilizia n. 83632/74
- Copia del certificato di abitabilità
- istanza di condono ex lege 326/03
- D.I.A. n. 1026/07 con relativi provvedimenti amministrativi
- Copie comunicazioni dell'inizio delle operazioni;
- Ricevute di ritorno relative alle comunicazioni dell'inizio delle operazioni;
- Copia verbale di sopralluogo;

Studio tecnico in bari via dante alighieri 174 Tel. 0805212539 Fax 0809 692 094
PEC: francesco.pansini3405@pec.ordingbari.it

Firmato Da: PANSINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e5828169ea02e5212e521fc88742e6bf