
Tribunale di Bari
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° 79/2023 R.G.E.
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/05/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIARA CUTOLO**

Custode Giudiziario: **Avv. Giulia Rossini**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – abitazione in Bitonto alla
Corte Turribio Mongrovescio n. 10,
composta da due vani al piano terra,
due vani al primo piano con un piccolo
bagno sottoscala, due vani al secondo
piano con altro bagno e lastrico solare.

Esperto alla stima: Ing. Domenico Blasi
Codice fiscale: BLS DNC58B06F839C
Studio in: via delle Querce 8 - Noicattaro
Telefono: 0805026541
Cellulare: 3355261529
Email: ing.domenicoblasi@tiscali.it
Pec: domenico.blasi@ingpec.eu



Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il primo accesso all'immobile pignorato sito nel Centro Storico di Bitonto alla Corte Turribio Mongrovescio n. 10 eseguito insieme al Custode Avv. Giulia Rossini in data 23.06.2023 alle ore 09:30, così come comunicato dal Custode al debitore esecutato con raccomandata a/r del 31.05.2023. Al sopralluogo era presente il sig. OMISSIS il quale comunicava essere intervenuto il decesso della usufruttuaria sig.ra OMISSIS in data 23.01.2022, come da certificato dallo stesso fornito. Lo scrivente effettuava un preliminare sopralluogo dell'immobile pignorato riservandosi di eseguire un ulteriore sopralluogo per i necessari rilievi metrici e fotografici in altra data da concordare telefonicamente con il sig. OMISSIS. Veniva redatto regolare verbale che veniva chiuso alle ore 10:30. Previi accordi telefonici intercorsi con il sig. OMISSIS, venivano eseguiti dallo scrivente ulteriori tre sopralluoghi e precisamente nei giorni: 05/07/2023, 12/07/2023 e 06/04/2024.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 49, particella 1075, subalterno 3 - dati dal 06-07-1999 al 05-10-1999

Dati Catastali: foglio 49, particella 1075, subalterno 3 - dati dal 05-10-1999 al 04-08-2013

Dati Catastali: foglio 49, particella 1075, subalterno 3 - dati dal 04-08-2013 al 09-11-2015

Dati Catastali: foglio 49, particella 1075, subalterno 3 - dati attuali

2. Quota e tipologia del diritto

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Corpo: A

1/1 - Piena proprietà

OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS - Data Matrimonio: 02-05-2002

Ulteriori informazioni sul debitore:

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio si rileva quanto segue. In data 02/05/2002 hanno contratto matrimonio in Bitonto (Ba) i signori OMISSIS e OMISSIS. Nelle annotazioni è riportato quanto segue: *"Con provvedimento del TRIBUNALE DI BARI in data 17/09/2013 n. 2925 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 03 luglio 2017 OMISSIS ha presentato ricorso al Tribunale di Bari per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto"*.

Con sentenza del Tribunale di Bari - 1^a Sezione Civile n. 3756/2019 pubbl. il 11/10/2019 R.G. 11244/2017 veniva dichiarata, tra l'altro, *"la cessazione degli effetti civili conseguenti alla trascrizione del matrimonio celebrato con rito religioso in Bitonto in data 02.05.2002 tra OMISSIS e OMISSIS, trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Bitonto (anno 2002, Parte II, Serie A, atto n. 33)"*.

Si precisa che dal Certificato Contestuale di Residenza, di Stato civile rilasciato dal Comune di Bitonto in data 23/06/2023 a nome di OMISSIS, lo stesso *"Risulta Coniugato con OMISSIS a BITONTO (BA) il 02/05/2002"*.

Inoltre si precisa quanto segue:

Con atto di compravendita per notaio Caterina Mardesci in Bitonto del 05/10/1999 repertorio n. 36925 registrato a Bari il 25/10/1999 al n. 4334 serie 1/V, trascritto a Bari il 30/10/1999 ai nn. 39415/26417, i signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, vendevano a favore dei signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento ed a favore del signor OMISSIS, celibe, per la nuda proprietà, il seguente immobile:

"casa di vecchia costruzione in Bitonto tra le vie Termite, Arco Mongrovescio e Arco Galasso; composta di due vani a piano terra, di due vani al primo piano superiore e di due vani al secondo piano superiore con le aree e lastrici solari sovrastanti corrispondenti [...]"

In data 04/08/2013 in seguito al decesso di OMISSIS si aveva l'accrescimento di usufrutto a favore della signora OMISSIS.

Pertanto attualmente la situazione degli intestati in catasto è la seguente:

OMISSIS: Nudo proprietario 1/1

OMISSIS: Usufruttuaria 1/1

Durante il primo accesso eseguito congiuntamente con il Custode Avv. Giulia Rossini, si è appreso del decesso della signora OMISSIS avvenuto in data 23/01/2022 in Bitonto, come da Certificato di Morte n. 1304 del 24/01/2022 che il sig. OMISSIS ha consegnato al Custode.

Non è stata eseguita in catasto la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà e pertanto in catasto OMISSIS risulta essere ancora nudo proprietario.

3. Stato di possesso

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Corpo: A

Possesso: Occupato dal Debitore

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovesio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Prezzo del Lotto: € 65.042,22



Lotto: 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovescio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Descrizione generale: L'immobile pignorato consiste in una casa indipendente di vecchia costruzione costituita da piano terra, primo piano, secondo piano e lastrico solare, sita in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovescio n. 10, nel Centro Storico, nelle immediate vicinanze della Cattedrale di Bitonto e della Chiesa di San Domenico. Dalla Cattedrale, partendo proprio da Piazza Cattedrale, si percorre Via Antonio Pianelli e dopo qualche metro si imbecca a destra Via Termite, percorsa la quale, dopo il Palazzo Bove Pianelli Termite, si giunge alla Corte S. Turribio Mogrovesio, così indicata sulla targa toponomastica che si rileva dalla predetta via Termite. All'immobile pignorato si giunge anche da Arco Galassi, ubicato sulla Via San Luca, alla quale si giunge percorrendo la Via Dottor Francesco Ambrosi da Via Solferino in prossimità del Ponte Santa Teresa. L'immobile è parte di un ampio isolato compreso tra Via Antonio Pianelli, Via Termite, Via San Luca e Via Dott. Francesco Ambrosi e del quale fanno parte il Palazzo Bove Pianelli Termite e la Chiesa di San Domenico con il Chiostro di San Domenico. Il Centro Storico di Bitonto, ricco di testimonianze del passato, è ben servito. Non molto distante dalla zona in cui si trova l'immobile pignorato vi è il Liceo Classico e Linguistico "Carmine Sylos" in Piazza Carmine Sylos ed una Scuola Elementare in Via Abbaticchio n. 6.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (27/02/2023) ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato. La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino all'atto di compravendita del 05/10/1999 per Notaio Caterina Mardesci repertorio n. 36925/6214 trascritto a Bari in data 30/10/1999 ai nn. 39415/26417 con il quale l'immobile oggetto di perizia pervenne in nuda proprietà al debitore esecutato, ben oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato. Il creditore procedente ha provveduto inoltre al deposito dei Certificati Storici per Immobile rilasciati da Agenzia delle Entrate / Direzione Provinciale di Bari / Ufficio Provinciale - Territorio / Servizi Catastali, relativamente al bene pignorato riportato in catasto fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 49 Particella 1075 sub 3 e a due dei tre immobili soppressi che hanno originato l'attuale, e precisamente: Foglio 49 particella 1075 sub 2 e foglio 49 particella 1075 sub 1; manca il Certificato Storico per Immobile relativo al terzo immobile soppresso e cioè Foglio 49 particella 1076.

In data 29/11/2023 lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di perizia dalla quale risulta che, alla data del 28/11/2023, l'immobile non è interessato da ulteriori formalità oltre quelle già riportate sulla predetta certificazione.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

L'immobile oggetto di perizia è pervenuto in nuda proprietà al debitore esecutato con atto di compravendita del 05/10/1999 per Notaio Caterina Mardesci repertorio n. 36925 / 6214 trascritto a Bari in data 30/10/1999 ai nn. 39415 / 26417.

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: in centro storico
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: inesistenti nel Centro Storico
- Caratteristiche: normale
- Traffico: nel Centro Storico vi è una ZTL (Zona a Traffico Limitato)
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Farmacie	
Bar	
Trattorie	
Esercizi commerciali	

Zone limitrofe e collegamenti:

- Zone limitrofe: residenziali
- Importanti centri limitrofi: Bari, Modugno, Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi, Palo del Colle
- Attrazioni paesaggistiche: Lama Balice
- Attrazioni storiche: Cattedrale di Bitonto, Chiesa di San Domenico, Torrione Angioino. Il centro storico di Bitonto è ricco di chiese e palazzi nobiliari che testimoniano la storia della città.



Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
Aeroporto di Bari	9,8 km
Stazione ferroviaria	1,2 km

BENI LOTTO 001 - abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovescio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

1. IDENTIFICAZIONE BENI**Bene: A****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bitonto (BA) CAP: 70032, Corte Turribio Mongrovescio n. 10**

Trattasi di abitazione composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare. Completano la consistenza dell'immobile due piccoli balconi aggettanti su Corte S. Turribio Mogrovesio.

Note generali: L'accesso all'abitazione avviene sia dalla Corte Turribio Mongrovescio che da Arco Galassi. Si precisa che da Arco Galassi, posto sulla Via San Luca, si giunge ad una piccola corte dalla quale si accede ad uno dei due vani al piano terra dell'immobile pignorato e precisamente al vano a piano terra posto a destra per chi osserva il prospetto principale su Corte Turribio Mongrovescio, che in origine era riportato in Catasto al foglio 49 particella 1075 subalterno 1. Si precisa inoltre che la targa toponomastica indicante la predetta Corte riporta la seguente denominazione: "Corte S. Turribio Mogrovesio", mentre l'indirizzo rilevabile dal certificato di residenza a nome di OMISSIS è il seguente: "Corte Turribio Mongrovescio n. 10".

2. DATI CATASTALI BENI**Bene: A****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (99) Da verificare pp 1/2 fino al 05/10/1999

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (99) Da verificare pp 1/2 fino al 05/10/1999

foglio 49, particella 1075, subalterno 3, indirizzo CORTE MONGROVESCOIO TURRIBIO n. 55, piano T-1-2-3, comune BITONTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € L. 637.000

Derivante da: VARIAZIONE del 06/07/1999 in atti dal 06/07/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. C02626.1/1999)

Note: L'immobile Foglio 49 particella 1075 subalterno 3 nasce dalla fusione dei seguenti immobili: Foglio 49 particella 1076 - Foglio 49 particella 1075 sub 1 - Foglio 49 particella 1075 sub 2

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/08/2013

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (2) Nuda proprietà 1000/1000 fino al 04/08/2013

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 04/08/2013

Foglio 49, particella 1075, subalterno 3, indirizzo CORTE MONGROVESCOIO TURRIBIO n. 55, piano T-1-2-3, comune BITONTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro 328,98 - L. 637.000

Derivante da: Atto del 05/10/1999 Pubblico ufficiale MARDESIC CATERINA Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 36925 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.26417.1/1999

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (8) Usufrutto 1/1

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (2) Nuda proprietà 1/1

Foglio 49, particella 1075, subalterno 3, indirizzo CORTE MONGROVESCOIO TURRIBIO n. 55, piano T-1-2-3, comune BITONTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 328,98 - L. 637.000

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO del 04/08/2013 Pubblico ufficiale Sede BITONTO (BA) - ACCRESCIMENTO USUFRUTTO Voltura n. 700.1/2014 - Pratica n. BA0008044 in atti dal 14/01/2014



Note: Si precisa che l'accrescimento di usufrutto a favore della sig.ra OMISSIS si è avuto in seguito al decesso del marito, sig. OMISSIS, avvenuto a Bitonto in data 04/08/2013, come si rileva dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Bitonto in data 24/01/2024.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (8) Usufrutto 1/1

OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: (2) Nuda proprietà 1/1

Foglio 49, particella 1075, subalterno 3, indirizzo CORTE MONGROVESCOIO TURRIBIO n. 55, piano T-1-2-3, comune BITONTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 154 mq. Totale: escluse aree scoperte: 149 mq, rendita Euro 328,98

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Note: Nel corso del primo accesso eseguito congiuntamente al Custode in data 23/06/2023 si è appreso, dal debitore esecutato, del decesso della usufruttuaria, sig.ra OMISSIS, sua madre, avvenuto in Bitonto il 23/01/2022, come da Certificato di Morte rilasciato dal Comune di Bitonto in data 24/01/2022 che il debitore esecutato ha consegnato al Custode.

Dovrà pertanto provvedersi in Catasto alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà. Costo 71,00 € dovuto a: - 55,00 € tributo speciale catastale - 16,00 € Imposta di bollo. Va aggiunto l'onorario del tecnico per l'espletamento della pratica che si stima in 300,00 €

Coerenza e Confini

L'immobile pignorato confina con: particella 1074, Corte S. Turribio Mogrovesio, particella 2261, piccola corte alla quale si accede da Arco Galassi.

Note conformità catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati si sono rilevate le seguenti differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- i due vani al piano terra non sono tra loro comunicanti, così come invece rappresentato in planimetria catastale;
- al piano terzo - lastrico solare, vi è una tettoia metallica che dovrà essere rimossa ed un piccolo torrino con porticina in ferro per l'accesso al lastrico solare che avviene, in maniera non sicura, a mezzo di una scala metallica di fortuna posta nel bagno al secondo piano; anche detto manufatto dovrà essere demolito.

Inoltre si segnala quanto segue:

la visura catastale relativa all'immobile Catasto Fabbricati Comune di Bitonto (BA) foglio 49 particella 1075 subalterno 3, riporta quali intestati: OMISSIS - Usufrutto 1/1; OMISSIS - Nuda proprietà 1/1.

Durante il primo accesso eseguito congiuntamente con il Custode Avv. Giulia Rossini, si è appreso del decesso della signora OMISSIS avvenuto in data 23/01/2022 in Bitonto, come da Certificato di Morte n. 1304 del 24/01/2022 che il sig. OMISSIS ha consegnato al Custode.

Non è stata operata in catasto la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà e pertanto in catasto il Sig. OMISSIS risulta essere ancora nudo proprietario.

Dovrà pertanto provvedersi alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà. Il costo per la riunione di usufrutto è pari a 71,00 € dovuto a:

- 55,00 € tributo speciale catastale
- 16,00 € Imposta di bollo

Ai quali va aggiunto l'onorario del tecnico per l'espletamento della pratica che si stima in 300,00 €

Si segnala inoltre che l'indirizzo riportato in visura è il seguente "Corte Mongrovescio Turribio n. 55". A seguito dei sopralluoghi effettuati e dalla lettura del certificato di residenza a nome del debitore esecutato, si rileva che il numero civico non è "55" ma "10". L'indirizzo riportato sul certificato di residenza è il seguente: Corte Turribio Mongrovescio n. 10".

L'indirizzo riportato sulla targa toponomastica rilevabile da Via Termite riporta la seguente iscrizione "Corte S. Turribio Mogrovesio".

3. TITOLARITÀ BENI

Bene: A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di abitazione in Bitonto alla Corte Turribio Mongrovescio n. 10, composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico sola-



re; in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Foglio 49 Particella 1075 Subalterno 3 - [REDACTED] - Piena proprietà

OMISSIS - Data Matrimonio: 02-05-2002

Ulteriori informazioni sul debitore:

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio si rileva quanto segue: in data 02/05/2002 hanno contratto matrimonio in Bitonto (Ba) i signori OMISSIS e OMISSIS. Nelle annotazioni è riportato quanto segue: "Con provvedimento del TRIBUNALE DI BARI in data 17/09/2013 n. 2925 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 03 luglio 2017 OMISSIS ha presentato ricorso al Tribunale di Bari per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto."

Con sentenza del Tribunale di Bari - 1^a Sezione Civile n. 3756/2019 pubbl. il 11/10/2019 R.G. 11244/2017 veniva, tra l'altro, dichiarata "la cessazione degli effetti civili conseguenti alla trascrizione del matrimonio celebrato con rito religioso in Bitonto in data 02.05.2002 tra OMISSIS e OMISSIS, trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Bitonto (anno 2002, Parte II, Serie A, atto n. 33)".

Si precisa che dal Certificato Contestuale di Residenza, di Stato civile rilasciato dal Comune di Bitonto in data 23/06/2023 a nome di OMISSIS, lo stesso "Risulta Coniugato con OMISSIS a BITONTO (BA) il 02/05/2002".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. DESCRIZIONE BENI

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Trattasi di abitazione sita nel Centro Storico di Bitonto composta da due vani a piano terra, due vani al primo piano, due vani al secondo piano e lastrico solare. Completano la consistenza dell'immobile due balconi aggettanti su Corte S. Turribio Mogrovesio. I due vani al piano terra, ai quali si accede da Corte S. Turribio Mogrovesio, non sono collegati ai piani sovrastanti da alcuna scala interna. L'accesso ad uno dei due vani al piano terra, e precisamente quello posto a destra per chi osserva il prospetto principale, avviene anche da una corte alla quale si giunge da Arco Galassi, ubicato sulla Via San Luca. Vi sono due rampe di scale esterne che permettono l'accesso alla casa da Corte S. Turribio Mogrovesio. Il primo piano è collegato da scala interna al secondo piano. L'accesso al lastrico solare avviene tramite una scala metallica non sicura del tipo "a pantografo" presente nel bagno al secondo piano. La casa, di vecchissima costruzione, deriva dall'accorpamento di tre unità immobiliari avutosi con Autorizzazione n. 178/99 - Pratica Varia n. 173/99, rilasciata dal Comune di Bitonto in data 09/09/1999.

Le unità immobiliari, oggi soppresse, che hanno originato la odierna abitazione, erano così riportate in catasto:

- Foglio 49 Particella 1075 sub 1 Categoria A/5 Consistenza 1 vano - Indirizzo: Arco dei Galassi n. 8 Piano T (il vano a piano terra con accesso sia dalla Corte S. Turribio Mogrovesio che da Arco Galassi e posto a destra per chi osserva il prospetto sulla Corte S. Turribio Mogrovesio)

- Foglio 49 Particella 1075 sub 2 Categoria A/5 Consistenza 2 vani - Indirizzo: Arco dei Galassi n. 8 Piano 1 - 2 - 3 (i due vani al primo ed al secondo piano sovrastanti il suddetto vano a piano terra);

- Foglio 49 Particella 1076 sub / Categoria A/5 Consistenza 3 vani - Indirizzo Corte Mogrovesio n. 9 - 10 Piano T -1 - 2 (il vano a piano terra ed i sovrastanti due vani al primo ed al secondo piano posti sulla parte sinistra del fabbricato per chi osserva il prospetto sulla Corte S. Turribio Mogrovesio);

Le planimetrie delle unità immobiliari: Fg. 49 p.la 1075 sub 2 e Fg. 49 particella 1076 riportano quali date di presentazione le seguenti: 24/02/1944 e 24/02/1943 e quali date di redazione delle suddette planimetrie, le seguenti: 30/04/1940 e 25/01/1940; l'unità immobiliare Fg. 49 P.la 1075 sub 1, della quale non è reperibile in catasto la planimetria catastale, è stata oggetto di accertamento e classamento in data 23/02/1944.

La struttura portante della casa è in muratura. Gli orizzontamenti sono: a volta, a piano terra; piani, al primo ed al secondo piano. I prospetti, sia quello su Corte S. Turribio Mogrovesio, che quello posteriore, sono intonacati e tinteggiati; sia il prospetto principale, che il prospetto retrostante, presentano nella parte bassa un rivestimento in lastre di pietra. Al secondo piano, sul prospetto principale, aggettano due balconi con ringhiere metallica. Detti balconi sono stati oggetto di domanda di concessione in sanatoria - Pratica edilizia n. 211/90; la concessione in sanatoria, per la quale sono stati versati oneri concessori pari a Lire 574.985, non risulta essere stata rilasciata per i motivi che si andranno ad illustrare di seguito. Al primo piano vi è un ballatoio con ringhiera metallica sul quale si aprono le due porte finestre dei due vani a piano primo, contraddistinte con i numeri 8 e 10. Sul ballatoio, diviso in due parti da un muretto basso alto 1,05 m e spesso 15 cm, smontano le due rampe di scale per mezzo delle quali si accede al primo piano. L'accesso al civico 8 avviene tramite una prima rampa composta da cinque gradini in pietra e da pianerottolo, anch'esso in pietra; la suddetta piccola rampa ed il relativo pianerottolo sono in comune con la casa confinante al civico 6; dal pianerottolo parte la rampa di sinistra (per chi osserva il prospetto) a servizio della casa pignorata, mentre a destra parte la rampa a servizio dell'immobile confinante al civico 6. Le due rampe a servizio dell'immobile oggetto di perizia hanno gradini rivestiti con lastre in materiale lapideo; il pavimento del ballatoio è rivestito con marmette in graniglia di dimensioni 20 cm x 20 cm. Scale e ballatoio sono provvisti di ringhiera metallica.

Le due portefinestre al secondo piano sono contornate da cornici in materiale lapideo e su ciascuna delle due porte finestre vi è una piccola pensilina con struttura portante in metallo e tegole in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e protetti esternamente da inferriate metalliche a due ante a battente. I due vani a piano terra presentano, su Corte S. Turribio Mogrovesio: infisso in ferro e vetro con anta a battente, quello a destra per chi osserva il prospetto; porta in ferro a due ante, quello a sinistra.

I due vani a piano terra sono sottoposti rispetto al piano stradale e per il vano posto a destra per chi osserva il prospetto prin-



cipale del fabbricato, è stato realizzato un cordolo alto cm 12 dal piano dell'area esterna, evidentemente a protezione del vano da possibili allagamenti.

Il vano a piano terra, posto a sinistra per chi osserva il prospetto principale (vano 1), presenta porta di accesso al locale in ferro a due ante con apertura a libro. Il pavimento all'interno è in marmette da 25 cm x 25 cm in graniglia di marmo; la copertura del locale è a volta con altezza massima di 2,20 m. Entrando nel locale, subito a sinistra, vi è un lavatoio all'interno di una nicchia e subito dopo un camino, apparentemente in disuso, e con canna fumaria sul lastrico solare probabilmente in cemento amianto. A pavimento vi è un'apertura coperta, in maniera precaria, da una lastra lapidea; da informazioni ricevute dal debitore trattasi di un pozzo sottostante il vano, di ampie dimensioni, parzialmente riempito di macerie edili. Non è possibile eseguire alcuna ispezione all'interno del suddetto pozzo. Del pozzo, inoltre, lo scrivente ha avuto notizia a seguito della lettura dell'atto per notaio Alfredo Polito del 08/08/1967 repertorio n. 2704, avente per oggetto la vendita del caseggiato riportato in catasto al foglio 49 particella 1076. Le pareti del vano sono in parte rivestite da piastrelle in materiale ceramico; sulla parete di fondo del vano vi è un rivestimento in materiale lapideo e sulla destra la parete non ha alcun rivestimento; le pareti al di sopra dei rivestimenti e la volta si presentano intonacati.

Il vano a piano terra, posto a destra per chi osserva il prospetto principale (vano 2), presenta su Corte S. Turribio Mogrovesio una porta di accesso in ferro con specchiatura vetrata protetta da barre e con apertura ad un'anta a battente, ed una porta in alluminio con specchiatura vetrata ad un'anta a battente protetta esternamente da un'inferriata anch'essa ad un'anta a battente, che permette l'accesso al vano da una corte alla quale si giunge da Arco Galassi, ubicato sulla Via San Luca.

Il pavimento all'interno del locale è in piastrelle in materiale ceramico di dimensioni 45 cm x 45 cm; la copertura del locale è a volta con altezza massima di 2,20 m; la volta e le pareti sono intonacate; entrando nel locale, a destra, vi è un lavello con sovrastante sopralavello marca Like; sulla parete posta di fronte vi è un piccolo vano ricavato nella muratura probabilmente, in origine, adibito a piano cottura; altro piccolo vano ricavato nella muratura si trova sulla parete di sinistra, vicino la porta di ingresso. Sempre da informazioni ricevute dal debitore eseguito, anche sotto questo vano vi sarebbe un pozzo per la raccolta di acque, la cui esistenza non è possibile verificare in quanto il pavimento è rivestito con piastrelle in materiale ceramico.

I due vani a piano terra non hanno collegamenti interni con i piani superiori. Inoltre non sono tra loro collegati attraverso un'apertura nella muratura tra i due vani, così come rappresentato, sia sulla planimetria catastale, che sull'elaborato grafico allegato alla "Autorizzazione per fusione ed esecuzione di lavori Edili n. 178/99" rilasciata dal Comune di Bitonto - Settore Urbanistico il 09/09/1999 (Pratica Varia n. 173/99).

Dal piano terra, attraverso due rampe di scale esterne, diametralmente opposte, che smontano su di un ballatoio, si giunge al primo piano dove vi sono due vani: il vano a sinistra, per chi osserva il prospetto principale, contrassegnato dal numero civico 10, attualmente adibito a cucina; il vano a destra, per chi osserva il prospetto, contrassegnato dal numero civico 8, attualmente adibito a soggiorno e nel quale si è rilevata la presenza di due letti. Il vano cucina presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; piccole porzioni di pareti sono rivestite da piastrelle in materiale ceramico e precisamente le pareti su cui si attestano da una parte il lavello e dall'altra parte la cucina; il pavimento è composto da marmettoni a scaglie di marmo di dimensioni 40 cm x 40 cm. L'ingresso al vano dall'esterno avviene attraverso una porta finestra in alluminio con apertura a due ante a battente e con doppio vetro, protetta esternamente da un'inferriata metallica ad un'anta a battente. Vi è inoltre un finestrino, anch'esso in alluminio, con apertura ad un'anta a battente. Sulla sinistra, sotto una rampa di scala che porta al piano secondo, vi è un piccolo bagno cieco (senza ventilazione forzata e senza alcun finestrino) attrezzato con: vaso igienico con cassetta a zaino, lavandino ed attacco per lavatrice. Il pavimento del bagno, rispetto a quello della cucina, è sopraelevato di circa 7 cm; la porta del bagno è del tipo scorrevole in legno con anta a vista; pavimento e pareti sono rivestiti con piastrelle in materiale ceramico. Circa la posizione attuale della cucina si segnala che la stessa, secondo quanto rappresentato sull'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione per fusione ed esecuzione di lavori Edili n. 178/99 – Pratica Varia n. 173/1999 non avrebbe dovuto essere dove attualmente è, ma nel vano a destra; l'attuale posizione della cucina, a confine con il bagno che si apre direttamente nel vano cucina, non si ritiene essere rispettosa delle norme igienico-sanitarie. Un uso più idoneo del vano dell'attuale bagno può essere, vista la presenza di una lavatrice, quello di lavanderia, previa rimozione del vaso igienico.

Entrando nel vano adibito a cucina, a destra, si accede, attraverso una porta ad un'anta a battente in legno, ad un altro vano che presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Detto vano, come già detto, è adibito a soggiorno e nello stesso si è rilevata la presenza di due letti. Il pavimento è composto da marmettoni a scaglie di marmo di dimensioni 40 cm x 40 cm; la porta finestra è in alluminio con apertura a due ante a battente, protetta esternamente da un'inferriata metallica ad un'anta a battente. Sia questo infisso, che quello della cucina, permettono l'ingresso nell'unità immobiliare oggetto di perizia e gli accessi sono rispettivamente contrassegnati esternamente con i numeri 8 e 10. Il ballatoio, sul quale si aprono i predetti due infissi, è diviso da un muretto spesso 15 cm ed alto 1,05 m e presenta ringhiera metallica, pavimento in marmette di graniglia da 20 cm x 20 cm e terminali in materiale lapideo.

Dalla rampa di scala che parte dalla cucina, avente gradini rivesti in materiale lapideo, si giunge al secondo piano composto anch'esso da due vani. Il primo vano, al quale smonta la rampa, presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; pavimento composto da marmettoni a scaglie di marmo di dimensioni 40 cm x 40 cm; porta finestra in alluminio con apertura a due ante a battente, protetta esternamente da un'inferriata metallica a due ante a battente, che permette l'accesso su un balconcino dotato di ringhiera metallica, avente pavimento rivestito da piastrelle in materiale ceramico e terminali in materiale lapideo. Dal predetto vano, attraverso una porta in legno ad un'anta a battente, si accede ad una camera da letto che presenta: pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento composto da marmettoni a scaglie di marmo di dimensioni 40 cm x 40 cm; porta finestra in alluminio con apertura a due ante a battente, con scuri interni e protetta esternamente da un'inferriata metallica a due ante a battente, che permette l'accesso su un balcone dotato di ringhiera metallica, pavimento rivestito da piastrelle in materiale ceramico e terminali in materiale lapideo. Sempre dal vano al quale si giunge salendo la scala dalla cucina, si accede, attraverso una porta in legno ad un'anta a battente, ad un bagno attrezzato con: vaso con cassetta alta, lavandino, bidet e doccia; pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in materiale ceramico. Nel bagno vi è una scala metallica del tipo "a pantografo", ancorata al muro in maniera precaria, che permette di accedere, non in sicurezza, al lastrico solare. L'accesso al lastrico solare, quindi, avviene attraverso una porticina metallica con specchiatura vetrata. Si ribadisce che l'accesso al terrazzo non



avviene in sicurezza. Da informazioni avute dal debitore, detto accesso è stato realizzato modificando una originaria "presa luce e aria". Si ha notizia della predetta "presa luce ed aria" da un elaborato grafico allegato alla Richiesta di concessione edilizia in sanatoria per lavori di costruzione balconi a 2° Piano dell'edificio sito in Bitonto a Corte Mongrovescio (Pratica n. 211/90), della quale si dirà meglio nel seguito.

Sul lastrico solare è stato pertanto realizzato un torrino per accedere al lastrico stesso, composto da murature laterali, piccolo solaio e porta in ferro. Detto manufatto non compare sull'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione per Fusione ed esecuzione di Lavori Edili n. 178/99 (Pratica Varia n. 173/99/99) rilasciata dal Comune di Bitonto in data 09/09/1999. Si ritiene pertanto che il manufatto sia abusivo. Il lastrico solare si presenta con guaina impermeabilizzante in cattivo stato; sul lastrico solare vi è una tettoia metallica che si ritiene essere abusiva; protetta dalla suddetta tettoia ed attestata ad una parete del torrino, vi è una caldaia murale alimentata a gas marca Sylber, probabilmente a camera stagna. Sempre sul lastrico solare, si è rilevata la presenza di una canna fumaria a servizio del camino in disuso nel vano a piano terra di sinistra (per chi osserva il prospetto principale). Detta canna fumaria si ritiene essere, probabilmente, in cemento amianto. Si è rilevata inoltre la presenza dell'antenna TV a servizio dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Da ultimo, sempre sul lastrico solare, si è rilevata la presenza di due tubazioni del gas: una a servizio della cucina e della caldaia dell'immobile pignorato, l'altra a servizio di un'unità immobiliare confinante con l'immobile pignorato. Le due tubazioni partono da due contatori distinti posti a piano terra sul prospetto retrostante di Arco Galassi, salgono fino al lastrico solare e correndo lungo il parapetto, vanno a servire, come già scritto, l'una, cucina e caldaia della casa di proprietà del debitore, l'altra tubazione, l'immobile confinante posto a sinistra per chi osserva il prospetto principale su Corte S. Turibio Mogrovesio.

Gli impianti presenti sono: idrico, fognario, elettrico, antenna TV, gas, riscaldamento, condizionamento.

L'impianto idrico è sottotraccia; si è rilevata la presenza di due contatori idrici e da informazioni ricevute dal debitore esecutato, un contatore è a servizio del solo locale a piano terra e precisamente quello a destra per chi osserva il prospetto principale (vano 2), al quale si accede anche posteriormente da Arco Galassi; l'altro contatore è a servizio del resto dell'unità immobiliare. L'impianto fognario è sottotraccia ed è collegato alla rete urbana. Si è rilevato nel vano cucina, a soffitto, un tratto di tubazione fognaria a servizio del bagno superiore, non protetto da alcun cassonetto.

L'impianto elettrico è sotto traccia; sono presenti in cucina, vicino la porta di ingresso, il contatore ed un quadretto elettrico contenente: interruttore generale, interruttori prese e luci della zona giorno e della zona notte, ed un interruttore per la cantina. Si è rilevata, inoltre, la presenza di una lampada di emergenza marca Beghelli al secondo piano.

L'impianto termico è autonomo con caldaia marca Sylber alimentata a gas; gli elementi scaldanti, sia al primo che al secondo piano, sono costituiti da radiatori in alluminio; nel bagno al secondo piano vi è un elemento scaldante del tipo "termoarredo" in alluminio. Al primo piano, vicino al contatore di energia, vi è il termostato ambiente.

L'impianto di condizionamento è composto da due unità interne: l'una al primo piano marca COOLIX e l'altra al secondo piano, marca UNICAL, con le corrispondenti unità esterne poste su mensole sul prospetto principale.

Sul lastrico solare si è rilevata la presenza di una canna fumaria a servizio del vecchio camino in disuso ubicato nel vano a piano terra a sinistra per chi osserva il prospetto principale (vano 1). Detta canna fumaria è probabilmente in cemento amianto e pertanto se ne dovrà prevedere la sua rimozione previa analisi del materiale di cui è costituita la canna fumaria e conseguente verifica dello stato di manutenzione e conservazione della stessa.

Lo stato di manutenzione dell'immobile può definirsi mediocre. Sono state rilevate manifestazioni di degrado su porzioni del soffitto al secondo piano, probabilmente dovute a umidità per infiltrazione dal lastrico solare. Tali manifestazioni, nel corso del sopralluogo effettuato in data 06/04/2024, sono apparse più evidenti. Il pavimento del bagno al primo piano presenta alcune piastrelle in ceramica rotte. Le condizioni di manutenzione e conservazione dei due vani a piano terra possono definirsi scarse. Detti vani, aventi un'altezza interna che non assicura le condizioni di abitabilità, non possono che essere destinati a deposito.

E' posto al piano: Piano terra , primo e secondo piano

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato di vecchia costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 e 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 al piano terra; 2,90 al primo piano; 2,80 al secondo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, oltre lastrico solare, di cui fuori terra n. 3 piani; è stata rilevata la presenza di un pozzo per acqua sotto il vano 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri. Alcune porzioni del soffitto al secondo piano si presentano interessate da manifestazioni di degrado probabilmente dovute ad umidità per infiltrazione causata dal cattivo stato in cui versa la guaina impermeabilizzante sul lastrico solare. Il pavimento del bagno al primo piano presenta alcune piastrelle in ceramica rotte. Le condizioni di manutenzione e conservazione dei due vani a piano terra possono definirsi scarse. Sono necessari lavori per la rimozione della impermeabilizzazione esistente e posa in opera di nuova impermeabilizzazione sul lastrico solare, per il ripristino del soffitto al secondo piano interessato da macchie di umidità e per la sostituzione delle piastrelle nel bagno al primo piano. L'importo stimato per i suddetti lavori ammonta ad euro 6000,00.

Sono inoltre necessari i lavori per la rimozione del terminale della canna fumaria e relativo comignolo in cemento amianto presente sul lastrico solare. L'importo stimato per la suddetta lavorazione è pari ad euro 1500,00, comprensiva delle opere provvisorie e di tutti gli oneri necessari per eseguire il lavoro secondo prescrizioni di legge, compreso analisi preventiva del materiale che costituisce la canna fumaria. La canna fumaria a servizio del camino, ormai in disuso, è risultata essere confinata ai piani. E' opportuno comunque un controllo periodico dello stato del confinamento, ritenendo possibile che anche la restante porzione della canna fumaria, quella cioè che parte da piano terra e attraversa i piani, sia in cemento amianto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE



Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: calcestruzzo armato ; Riferito limitatamente a: Trattasi dei due balconi al secondo piano Note: I suddetti balconi sono stati oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, pratica edilizia n. 211/90, della quale si dirà meglio nel seguito.
Copertura	tipologia: a terrazzo ; Note: Il lastrico solare dotato di impermeabilizzazione che necessita di interventi manutentivi.
Fondazioni	tipologia: probabilmente a travi continue rovesce ;
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura ; Riferito limitatamente a: Le volte sono presenti ai vani al piano terra Note: Al primo ed al secondo piano le rispettive coperture sono costituite da orizzontamenti piani.
Strutture verticali	materiale: muratura ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; condizioni: sufficienti ; Si tratta di porte finestre al secondo piano; sono dotate di inferriate esterne
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: alluminio ; protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; Si tratta di porte finestre al primo piano; sono dotate di inferriate esterne
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: alluminio ; protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; condizioni: sufficienti ; Trattasi del finestrino presente in cucina al primo piano
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: alluminio ; protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; condizioni: sufficienti ; Trattasi della porta di ingresso da Arco Galassi al vano terra (vano 2) da Arco Galassi; detta porta presenta anche una inferriata esterna ad anta a battente
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro ; condizioni: sufficienti ; La porta ha la parte superiore vetrata e protetta da barre in ferro. Si tratta della porta di ingresso al Vano 2 da Corte S. Turibio Mogrovesio.
Infissi esterni	tipologia: due ante con apertura a libro ; materiale: ferro ; condizioni: sufficienti ; Trattasi della porta di ingresso al vano a piano terra a sinistra per chi osserva il prospetto principale (Vano 1)
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: buone ; Trattasi di una porta al primo piano e di due porte al secondo piano
Infissi interni	tipologia: scorrevole ; materiale: legno e vetro ; condizioni: buone ; Trattasi della porta del piccolo bagno al primo piano
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame ; rivestimento: intonaco e tinteggiatura ; condizioni: sufficienti ; Nella parte bassa sia del prospetto principale che di quello posteriore la parte bassa è rivestita da lastre in materiale lapideo
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in materiale ceramico ; condizioni: sufficienti ; Trattasi della pavimentazione dei due balconi
Pavim. Interna	materiale: Marmettoni in cemento e scaglie di marmo ; condizioni: sufficienti ; Trattasi dei pavimenti al primo ed al secondo piano
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ; Trattasi dei pavimenti dei bagni al primo ed al secondo piano
Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati ; condizioni: sufficienti ; Parti del soffitto a secondo piano sono interessate da manifestazioni di degrado dovute ad umidità probabilmente da infiltrazione dal lastrico solare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio e vetro ; condizioni: sufficienti ; Trattasi delle due porte-finestre al primo piano protette esternamente da inferriate metalliche
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: ferro e vetro ; condizioni: sufficienti ; Detto vano ha accesso anche dalla corte retrostante alla quale si giunge da Arco Galassi. Qui la porta di accesso è in alluminio con porzione superiore vetrata



	ta. La porta è protetta esternamente da un'inferriata apribile ad un'anta a battente.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: alluminio e vetro ; accessori: Inferriata esterna apribile ad anta a battente ; condizioni: sufficienti ; Trattasi della piccola porta di ingresso al vano al piano terra che ha accesso anche da Arco Galassi
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta con apertura a libro ; materiale: ferro ; condizioni: sufficienti ; Portone di accesso al vano a piano terra a sinistra per chi osserva il prospetto principale
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle in materiale ceramico ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Trattasi del piccolo bagno al primo piano
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle in materiale ceramico ; condizioni: sufficienti ;
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: Intonaco e tinteggiature e porzioni di pareti rivestite con piastrelle in ceramica ; Trattasi dalla cucina al primo piano
Scale	posizione: a rampa unica ; rivestimento: materiale lapideo ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Trattasi della rampa interna che collega il primo piano al secondo piano

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea ;
Condizionamento	tipologia: autonomo ; alimentazione: elettrico ; Si tratta di due unità interne, una al primo piano marca COOLIX e l'altra al secondo piano marca UNICAL, con le rispettive unità esterne poste su mensole a parete sul prospetto principale.
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; Vi è quadretto elettrico contenente: interruttore generale, interruttori prese e luci della zona giorno e della zona notte, un interruttore per la cantina
Gas	tipologia: con tubazioni a vista ; alimentazione: metano ; rete di distribuzione: tubi in ferro ; Il contatore del gas a servizio dell'appartamento è posto sul prospetto retrostante (Arco Galassi). Dal contatore parte la tubazione fino al lastrico solare e da qui si staccano due diramazioni: una va ad alimentare la caldaia ubicata sul lastrico solare e l'altra diramazione scende lungo la facciata principale per andare ad alimentare la cucina al primo piano.
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ;
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; diffusori: termosifoni in alluminio ;

5. IMPIANTI BENI**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è funzionante. Si è rilevato un quadretto elettrico contenente: interruttore generale, interruttori prese e luci della zona giorno e della zona notte, un interruttore per la cantina.



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	L'impianto è autonomo con caldaia alimentata a gas ed elementi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di condizionamento è composto da due unità interne: l'una al primo piano marca COOLIX e l'altra al secondo piano, marca UNICAL, con le corrispondenti unità esterne poste su mensole sul prospetto principale

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti ed il libretto di impianto della caldaia con i relativi Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica.

6. CONSISTENZA BENI**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale viene calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 23/03/1998, n. 138 e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate). Pertanto, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo dei tramezzi interni e delle murature esterne. I muri perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore di 50 cm. I muri in comunione vanno considerati al 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie del lastrico solare viene computata nella misura del 10% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 2% per la quota eccedente. Le superfici dei balconi e del ballatoio vengono computate nella misura del 30%. Inoltre si ritiene di dover applicare per i due vani al piano terra un coefficiente pari a 0,25, considerato che non sono collegati internamente ai vani superiori e che la loro altezza massima è di 2,20 m.

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Piano Terra	33,19	47,76	0,25	11,94	si
Piano Primo	36,06	51,45	1,00	51,45	
Piano Secondo	36,04	50,23	1,00	50,23	
Ballatoio e scale esterne al primo piano	9,34	9,54	0,30	2,86	
Balconi al secondo piano	3,33	3,33	0,30	1,00	
Lastrico solare (superficie fino a 25 mq)	25,00	25,00	0,10	2,50	
Lastrico solare (superficie eccedente 25 mq)	22,19	31,78	0,02	0,64	
	165,15	219,09		120,62	

7. PARTI COMUNI BENI**Bene: A**

Trattandosi di una casa indipendente, non vi sono parti comuni, a parte eventualmente i muri di confine con i lotti vicini. Inoltre in comune con l'abitazione al civico 6 di Corte S.Turribio Mogrovesio (Foglio 49 particella 1074), confinante con l'immobile pignorato, vi è la rampa di scale formata da sei gradini in pietra ed il relativo pianerottolo, dal quale poi si dipartono due rampe di scale, ciascuna a servizio delle rispettive unità immobiliari, e precisamente: la rampa a sinistra, per chi osserva il prospetto principale, a servizio dell'immobile pignorato e la rampa a destra, sempre per chi osserva il prospetto principale, a servizio dell'immobile confinante (Foglio 49 particella 1074).

8. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS - nuda proprietà 1/1

Proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Caterina Mardesic, in data 05/10/1999, ai nn. 36925/6214; registrato a Bari, in data 25/10/1999, ai n. 4334/1/V; trascritto a Bari, in data 30/10/1999, ai nn. 39415/26417.

Note: Con atto di compravendita per notaio Caterina Mardesic in Bitonto del 05/10/1999 repertorio n. 36925 registrato a Bari il 25/10/1999 al n. 4334 serie 1/V, trascritto a Bari il 30/10/1999 ai nn. 39415/26417, i signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, vendevano a favore dei signori OMISSIS e OMISSIS, coniugati ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento ed a favore del signor OMISSIS, celibe, per la nuda proprietà, il seguente immobile: "*casa di vecchia costruzione in Bitonto tra le vie Termite, Arco Mongrovescio e Arco Galasso; composta di due vani a piano terra, di due vani al primo piano superiore e di due vani al secondo piano superiore con le aree e lastrici solari sovrastanti corrispondenti [...]*" In data 04/08/2013 in seguito al decesso di OMISSIS si aveva l'accrescimento di usufrutto a favore della signora OMISSIS. Pertanto attualmente la situazione degli intestati in catasto è la seguente: OMISSIS: Nudo proprietario 1/1 OMISSIS: Usufruttuaria 1/1. Durante il primo accesso, eseguito congiuntamente con il Custode Avv. Giulia Rossini, si è appreso del decesso della signora OMISSIS avvenuto in data 23/01/2022 in Bitonto, come da Certificato di Morte n. 1304 del 24/01/2022 che il sig. OMISSIS ha consegnato al Custode. Non è stata eseguita in catasto la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà e pertanto in catasto il Sig. OMISSIS risulta essere ancora nudo proprietario.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI

9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

9.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

9.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

9.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 Iscrizioni:

Dal Certificato n.ro BA 50739 anno 2023 prodotto dal creditore procedente risulta pubblicata la seguente formalità:

Iscrizione del 17/11/2006 – Reg. Particolare 12669 Reg. Generale 63866

Annotazione del 07/09/2012 – Reg. Particolare 4672 Reg. Generale 33844 (Cancellazione totale)

Trattasi di Iscrizione di ipoteca legale eseguita a Bari in data 17/11/2006 ai nn. 63866/12669 a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede a Cosenza c.f. 12158250154 e contro OMISSIS Derivante da: 300 A norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602.

Importo ipoteca: € 4936,64; Importo capitale: € 2468,32 . Pubblico Ufficiale o Autorità emittente: E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede a Cosenza c.f. 12158250154

Immobile: Catasto Fabbricati Comune di Bitonto Foglio 49 Particella 1075 Subalterno 3 per il diritto di usufrutto per la quota 5000/10000

Annotazione eseguita a Bari il 07/09/2012 ai nn. 33844/4672. Richiesta esattoriale del 10/08/2012 Repertorio n. 208610/1412 - Pubblico Ufficiale: EQUITALIA SUD SPA c.f. 11210660002 Tipo di annotazione: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - Descrizione: CANCELLAZIONE TOTALE - Formalità di riferimento: Iscrizione Numero di Registro particolare: 12669 del 17/11/2006 A favore E.TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA Sede Cosenza (CS); Contro: OMISSIS . Sezione D - Ulteriori informazioni: La cancellazione della predetta ipoteca per intervenute disposizioni di legge del 22 maggio 2010 n. 73 art. 3 comma 2 ter

9.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ; Pubblico Ufficiale: Corte d'Appello di Bari; in data 17/01/2023 al numero di repertorio 33/2023; trascritto a Bari in data 27/02/2023 ai nn. 9239/6994



9.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

9.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 29/11/2023 lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di perizia dalla quale risulta che, alla data del 28/11/2023, l'immobile non è interessato da ulteriori formalità oltre quelle già riportate sulla predetta certificazione.

9.3 Misure Penali

Nessuna.

10. URBANISTICA BENI

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n.1015 del 21/07/2005
Zona omogenea:	Zona omogenea A - A/1 Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Si riporta l'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG "Art. 13 - ZONA A/1 - (CENTRO STORICO DEL CAPO-LUOGO DEL COMUNE) Trattasi di zona delimitata da: "Piazza Castello, Via Galilei, Via Castelfidardo, Via Solferino, Via A. Labini, Via Castellucci, Via Bovio, Via Matteotti, Via Vitale Giordano, Via Repubblica Italiana, Via G. Garibaldi, Via 24 Maggio, Via IV Novembre, Via Carlo Rosa, Via Mons. Calamita, Via Crocifisso, Via Caprera, Piazza Castello" nonché comprendente una propaggine compresa tra Via Castelfidardo ed il Vallone del Torrente Balice. Nella stessa sono sempre consentite, senza alterazioni di volumi, operazioni di consolidamento statico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo definite ai sensi dell'art. 31 della legge statale n. 457/1978 e del Regolamento Edilizio Comunale. In caso di adozione ed approvazione di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso, o di Piano di Recupero (di cui alla legge 457/1978) esteso ad interi isolati particolarmente degradati proposti anche da singoli privati, o consorzi di privati, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (così come definiti dall'art. 31 della citata legge n. 457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale), nonché eventuali interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni. Le aree libere sono inedificabili sino all'approvazione del P.P. che l'Amministrazione Comunale adotterà entro un anno dall'approvazione della presente variante al P.R.G.. Nella zona in narrativa per le aree ed immobili vincolati ai sensi della legge statale n. 1089/1939 ciascun intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia. Inoltre il preventivo parere della Soprintendenza ai BB. A.A., va richiesto obbligatoriamente per i piani urbanistici secondari e i piani di recupero di cui innanzi. Le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, vengono assoggettati alle norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per la parte inerente le zone omogenee di tipo A."



Dal S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Bitonto, per quanto riguarda l'area sulla quale insiste l'immobile pignorato, si rileva quanto segue.

Secondo il P.P.T.R. (D.G.R. 176/2015) è compresa in:

- Beni Paesaggistici - Componenti Idrologiche - Acque Pubbliche al 100%
- Ulteriori Contesti Paesaggistici - Componenti Culturali ed Insediative - Città Consolidata al 100%

Secondo i Primi Adempimenti PUTT/P è compresa in:

- Territori Costruiti - Zone Omogenee A e B al 100%

Secondo Previsioni di P.R.G. è compresa in:

- Zona Omogenea A - A1 Centro Storico al 100%

11. EDILIZIA BENI

11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: Pratica edilizia n. 211/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta di concessione edilizia per sanatoria di abuso edilizio

Note tipo pratica: Richiesta di concessione edilizia per sanatoria di n. 2 sbalzi in calcestruzzo armato al secondo piano dell'immobile sito in Bitonto alla Corte S. Turribio Mongrovescio n. 8.

Per lavori: sanatoria per la realizzazione di due sbalzi in calcestruzzo armato al secondo piano dell'immobile sito in Bitonto alla Corte S. Turribio Mongrovescio n. 8.

Presentazione in data 13/12/1990 Protocollo Ufficio Urbanistico Comunale di Bitonto del 13/12/1990

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 13/12/1990 veniva presentata dal Sig. OMISSIS, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto, richiesta di concessione edilizia per sanatoria di abuso edilizio. Corredavano la suddetta domanda: dichiarazione di disponibilità a firma dell'istante; relazione Tecnica, certificato di Regolare Esecuzione, foto, elaborato grafico, a firma dell'ing. OMISSIS. Il tutto relativo alla realizzazione di due sbalzi in calcestruzzo armato realizzati nell'immobile sito in Bitonto alla Corte S. Turribio Mongrovescio n. 8, secondo piano. Nel certificato di regolare esecuzione viene certificato quanto segue: *"gli sbalzi in cls armato realizzati nell'immobile sito in Bitonto alla Corte S. Turribio Mongrovescio n. 8, secondo piano, di proprietà del sig. OMISSIS, sono stati realizzati (232x82 - 123x58) nel rispetto delle buone norme costruttive e risultano esenti da lesioni o imperfezioni che possano far temere un dissesto statico in atto o futuro"*. Con nota del 22/03/1991 prot. 6707 avente per oggetto *"Richiesta di concessione edilizia per sanatoria di abuso edilizio eseguito alla casa in Bitonto a Via Mongrovescio, 8 Prat. 211/90"* indirizzata a OMISSIS e per conoscenza all'ing. OMISSIS, il Comune di Bitonto, con riferimento all'istanza del 13/12/1990, rilevato che quanto prodotto mancava di integrazioni grafiche e fotografiche estese all'intera facciata dell'immobile e conformemente al parere espresso dalla Commissione Edilizia Locale in data 11/3/91 al n. 91/10/33, comunicava che la stessa veniva rinviata in attesa delle suddette integrazioni. Con lettera indirizzata al Sindaco e ricevuta dall'Ufficio Urbanistico del comune di Bitonto in data 23/04/1991, il sig. OMISSIS, con riferimento alla nota del Comune del 22/03/1991 prot. 6707, trasmetteva documentazione fotografica e grafica estesa all'intera facciata dell'immobile oggetto della sanatoria. Con istanza indirizzata al Sindaco del Comune di Bitonto avente per oggetto *"prat. ed. 211/90 - domanda integrativa"*, ricevuta in data 18/10/1991, il sig. OMISSIS, in qualità di titolare della pratica in oggetto, chiedeva di *"modificare la sua richiesta, già depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, da "sanatoria" a "sanatoria e variante", "al fine di consentire il ripristino di alcuni elementi formali che caratterizzano quell'ambiente così particolare che è il "Centro Antico" "*. Nell'istanza è precisato inoltre quanto segue: *"L'intervento di variante mirerebbe a realizzare stipiti e architravi dei due varchi transitabili, a primo piano, con materiali lapidei che riqualificherebbero, in qualche modo, il decoro complessivo della facciata dell'immobile"*. Venivano allegati all'istanza grafici sostitutivi in triplice copia e relazione tecnica. Nella propria relazione tecnica l'ing. OMISSIS con riferimento all'intervento di "variante-sanatoria" proposto dal sig. OMISSIS, scriveva: *"Al fine di ripristinare, almeno in parte, alcuni elementi formali che caratterizzano il nucleo antico, il richiedente propone di delimitare con elementi lapidei gli stipiti e gli architravi dei due varchi situati a primo piano nell'immobile di sua proprietà ed oggetto della richiesta. In tal modo, oggettivamente, si renderebbe più accettabile l'inserimento, nel contesto ambientale, dei due sporti di sanatoria"*. Lo scrivente fa presente che si parla di *"due varchi a primo piano"*, sia nella relazione tecnica che nell'istanza del sig. OMISSIS. E' evidente che si tratta di un errore, poiché gli sbalzi oggetto di sanatoria sono al secondo piano e pertanto gli elementi lapidei per stipiti e architravi sono al secondo piano e non al primo piano. Tanto è anche evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla suddetta richiesta. Con nota del 14/11/1991 prot. 26438 avente per oggetto *"Richiesta di concessione edilizia - Lavori di Costruzione balconi a 2° Piano dell'edificio sito in Bitonto a Corte Mongrovescio - Variante a sanatoria - Pratica Edilizia n. 211/90"*, l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto, con riferimento alla pratica edilizia n. 211/90 vista dalla Commissione Edilizia in data 06/11/1991 Verb. n. 91/36/94, comunicava al sig. OMISSIS e per conoscenza all'ing. OMISSIS, che *"il rilascio della concessione a sanatoria è subordinato alla avvenuta ed accertata realizzazione degli stipiti e architravi in pietra, secondo progetto, che dovrà essere eseguita entro gg. 30 dalla notifica della presente"* ed invitava il sig. OMISSIS al perfezionamento della pratica con gli adempimenti n. 18-20-23 e cioè: 18 - pagamento oneri di concessione 20 - applicazione dei competenti bolli 23- certificato di collaudo e regolare esecuzione in bollo. Con successiva nota del 14/11/1991 prot. n. 26439 l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto invitava il sig. OMISSIS a versare gli oneri di concessione pari Lire 574.985. Gli oneri di concessione venivano versati in data 17/12/1991 e la ricevuta veniva trasmessa al Comune di Bitonto con lettera del sig. OMISSIS presentata al Comune in data 20/12/1991 - 23/12/1991 prot. 29692 Archivio Comunale Bitonto.

La concessione edilizia non risulta essere stata ad oggi rilasciata. A seguito di informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, per il rilascio della suddetta concessione, occorrerebbe il certificato di idoneità statica. Lo scrivente precisa



che nella pratica edilizia n. 211/90 vi è un "certificato di regolare esecuzione" a firma dell'ing. OMISSIS, del quale si è già detto, relativo agli sbalzi in calcestruzzo armato e nel quale viene certificato *"che gli sbalzi in cls armato realizzati nell'immobile sito in Bitonto alla Corte S. Turribio Mongrovescio n. 8, secondo piano, di proprietà del sig. OMISSIS, sono stati realizzati (237x82 - 123x58) nel rispetto delle buone norme costruttive e risultano esenti da lesioni o imperfezioni che possano far temere un dissesto statico in atto o futuro."* Detto certificato, contenuto nella Pratica Edilizia n. 211/90 presso il Comune di Bitonto, è stato presentato all'Ufficio Urbanistico Comunale in data 13/12/1990, come da timbro riportato sul certificato stesso.

11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: Autorizzazione n. 178/99 del 09/09/1999 - Pratica Varia n. 173/99 / 99

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Trattasi ai autorizzazione per fusione ed esecuzione di lavori edili

Per lavori: Lavori edili finalizzati alla fusione di U.I. a piano terra - 1° - 2° presso l'immobile sito in Bitonto alla Corte Mogrovescio arco Galasso

Presentazione in data 28/06/1999 Protocollo Ufficio Urbanistico Comunale del 28/06/1999

Rilascio in data 09/09/1999

NOTE: Si riporta, di seguito, il testo della Relazione Tecnica Asseverata del 11/08/1999 a firma dell' ing. OMISSIS. *"La presente relazione accompagna il progetto di fusione delle unità immobiliari nel Centro Storico del Comune di Bitonto a Corte Mogrovescio n. 8,9 e 10 e a Via arco Galasso n. 8, precisamente riguardante le unità immobiliari allibrate in Catasto Urbano alla Partita 1717, Foglio 49 part. 1076, part. 1075 sub 1, part. 1075 sub 2, di proprietà dei Sigg.ri coniugi OMISSIS e OMISSIS entrambi residenti in Bitonto alla Corte T. Mogrovescio n. 13. Tale progetto, consiste nella fusione di tutte le unità oggetto della presente relazione, saranno eseguite le aperture di un vano porta al piano terra, primo piano e secondo piano, in modo da unificare le unità immobiliari che hanno accesso da Corte T. Mongrovescio e da Via Arco Galasso, il tutto come si evince dal progetto allegato. Pertanto non sono in contrasto con le N.T.A. di P.R.G.; non sono in contrasto con le leggi vigenti; non sono soggette alle autorizzazioni previste dalle leggi 1089/39, 1497/39, 431/39 e 349/91; non vanno a ledere i diritti di terzi. Detti lavori saranno eseguiti nel rispetto della regola dell'arte e della quiete pubblica".* Lo scrivente precisa che, all'esito dei sopralluoghi eseguiti, non si è rilevato alcun vano porta tra i due locali al piano terra. Il locale a destra, per chi osserva il prospetto principale su Corte S. Turribio Mogrovesio, ha un ingresso dalla detta Corte ed un altro ingresso dalla corte retrostante alla quale si giunge da Arco Galassi. Il locale a sinistra, per chi osserva il prospetto principale su Corte S. Turribio Mogrovesio, ha un solo ingresso e cioè quello su Corte S. Turribio Mogrovesio. Tanto è evidenziato dalla planimetria redatta dallo scrivente relativa allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi dallo stesso eseguiti.

11.2 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un torrino su lastrico solare; presenza di una tettoia metallica su lastrico solare; presenza di due pensiline sul prospetto principale in corrispondenza dei due balconi al secondo piano; posizione del bagno "cieco" al primo piano dotato di vaso igienico a cui si accede direttamente dalla cucina.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del torrino e rimozione della tettoia metallica sul lastrico solare; rimozione delle pensiline in facciata; rimozione del vaso igienico nel bagno al primo piano. SCIA in sanatoria per il frazionamento determinatosi per la mancata realizzazione del vano porta a piano terra.

Demolizione del torrino, rimozione della tettoia metallica, rimozione delle pensiline al secondo piano, rimozione del vaso igienico al piano primo: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata realizzazione dell'apertura nella muratura di separazione tra i due vani a piano terra così come previsto negli elaborati progettuali allegati all'Autorizzazione n. 178/99 - Pratica Varia n. 173/99 rilasciata dal Comune di Bitonto in data 09/09/1999 e così come rappresentato sulla planimetria catastale dell'immobile pignorato

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria con sanzione di 1000,00 euro

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento determinatosi per la mancata apertura di un vano porta nella muratura di separazione tra i due vani a piano terra, ambedue dotati di propri accessi autonomi e non collegati direttamente ai vani superiori

S.C.I.A. in sanatoria: € 1.000,00

Onerario per presentazione della SCIA compreso oneri di legge: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato rilascio di concessione in sanatoria relativa alla realizzazione di due balconi al secondo piano - Pratica Edilizia n. 211/90. Sono stati pagati gli oneri concessori pari a Lire 574.985. Il Comune richiedeva Certificato di collaudo e regolare esecuzione. A seguito di informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, occorre un Certificato di Idoneità Statica

Regolarizzabili mediante: Certificato di idoneità statica

Onerario per redazione di Certificato di Idoneità Statica compreso oneri di legge: € 1.000,00



Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità edilizia:

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è rilevato quanto segue:

- la realizzazione sul lastrico solare di un torrino dotato di una piccola porta in ferro con specchiatura con vetro del tipo armato con grata ed inferriata; detto torrino permette l'accesso al lastrico solare e l'accesso avviene in condizioni non sicure attraverso una scala metallica del tipo "a pantografo"; la copertura del torrino è piana, costituita da un piccolo solaio;
- la presenza di una tettoia metallica su lastrico solare;
- la presenza sulla facciata principale di due piccole pensiline con struttura portante metallica e tegole in laterizio posizionate superiormente ai due balconi al secondo piano;
- la posizione dell'attuale vano cucina al primo piano non è quella definita nell'elaborato grafico allegato alla Autorizzazione n. 178/99 - Pratica Varia n. 173/99; ciò comporta che nel vano cucina si apre direttamente un piccolo bagno sottoscala "cieco", e cioè senza ventilazione naturale, al cui interno vi è un vaso igienico;
- al piano terra non è stata rilevata nella muratura di separazione tra i due vani alcuna apertura che metta in comunicazione i suddetti due vani, così come previsto nell'elaborato progettuale allegato alla Autorizzazione per fusione ed esecuzione di lavori edili n. 178/99 - Pratica Varia n. 173/99 del 09/09/1999 e così come rappresentato sulla planimetria catastale relativa all'immobile Foglio 49 Particella 1075 sub 3.

Per quanto riguarda la presenza del torrino, se ne prevede la sua demolizione con conseguente spostamento della caldaia e tubo del gas di alimentazione alla caldaia e la realizzazione di una botola con idonea scala per l'accesso al lastrico solare; così come si prevede la rimozione della tettoia metallica su lastrico solare e delle due pensiline in facciata. Per quanto riguarda il piccolo bagno cieco che apre direttamente nel vano cucina, non essendo possibile la realizzazione al suo interno di un antibagno, si ritiene necessaria la rimozione del vaso igienico. Si stima per le suddette lavorazioni un costo pari a 7000,00 €

Con riferimento all'Autorizzazione per fusione ed esecuzione opere edili n. 178/99 - Pratica varia n. 173/99 si evidenzia quanto segue. L'autorizzazione riguardava l'accorpamento di tre unità immobiliari e precisamente: l'originario caseggiato composto da piano terra, primo piano e secondo piano riportato in catasto, prima della fusione, al Foglio 49 particella 1076 categoria A/5 (abitazione ultrapopolare) ed attualmente riportato in catasto come unità immobiliare soppressa; l'unità immobiliare a piano terra riportata in catasto, prima della fusione, al Foglio 49 particella 1075 subalterno 1 Categoria A/5 (abitazione ultrapopolare) e attualmente riportata in catasto come unità immobiliare soppressa; unità immobiliare composta da due vani, uno a primo piano e l'altro al secondo piano riportata in catasto, prima della fusione, al Foglio 49 particella 1075 subalterno 2 Categoria A/5 e attualmente riportata in catasto come unità immobiliare soppressa. Il progetto allegato alla suddetta Autorizzazione prevedeva l'apertura di vani porta al primo piano ed al secondo piano al fine di mettere in comunicazione rispettivamente i due vani a primo piano ed i due vani al secondo piano e l'apertura di un vano porta al piano terra, al fine di mettere in comunicazione i due vani a piano terra. Nella relazione tecnica asseverata si legge: *"Tale progetto, consiste nella fusione di tutte le unità oggetto della presente relazione, saranno eseguite le aperture di un vano porta al piano terra, primo piano e secondo piano, in modo da unificare le unità immobiliari che hanno accesso da Corte T. Mongrovescio e da Via Arco Galasso, il tutto come si evince dal progetto allegato"*.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è rilevato che i due vani a primo piano sono tra loro comunicanti attraverso un vano porta, così come i due vani al secondo piano, ma i due vani al piano terra non sono tra loro comunicanti, non essendo stata realizzata alcuna apertura nel muro di notevole spessore tra i due vani. Di fatto, quindi, l'accorpamento delle originarie unità immobiliari, così come previsto nell'elaborato progettuale allegato all'Autorizzazione n. 178/99 - Pratica Varia 173/99 e come anche rappresentato sulla planimetria catastale dell'immobile riportato in catasto al foglio 49 particella 1075 sub 3, non è stato completamente attuato.

Pertanto, a parere dello scrivente, andrà presentata una SCIA in sanatoria con sanzione pari a 1000,00 €, per il frazionamento avutosi per la mancata realizzazione del vano porta tra i due vani a piano terra, contrariamente a quanto previsto negli elaborati progettuali (grafico e relazione) allegati all'Autorizzazione n. 178/99 Pratica Varia n. 173/99. Inoltre, al fine di procedere allo scorporo catastale dei due vani a piano terra, dotati ciascuno di accessi autonomi e non collegati ai vani superiori, si dovrà provvedere ad un cambio di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2021, dei due vani a piano terra; la destinazione d'uso di ciascuno dei due locali dovrà essere "deposito", considerata l'altezza massima all'interno di questi pari a 2,20 m e l'assenza di servizi igienici.

Da ultimo si segnala che i due balconi al secondo piano aggettanti su Corte S. Turribio Mogrovesio, sono stati oggetto di una richiesta di concessione in sanatoria (Pratica Edilizia n. 211/90) successivamente integrata da una domanda per la realizzazione, sempre al secondo piano, di stipiti ed architravi ai due varchi di accesso ai suddetti balconi. La concessione in sanatoria ad oggi non risulta essere stata rilasciata per mancanza del certificato di collaudo e regolare esecuzione; sono stati pagati gli oneri concessori pari a Lire 574.985. A seguito di informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, per il rilascio della suddetta concessione occorre il certificato di idoneità statica. Lo scrivente precisa che nella pratica edilizia n. 211/90 vi è un "certificato di regolare esecuzione" a firma dell'ing. OMISSIS, del quale si è già detto, relativo agli sbalzi in calcestruzzo armato.

12. SERVITÙ

Bene: A

Dalla lettura dell'atto di compravendita per notaio Caterina Mardesic del 05/10/1999 repertorio n. 36925 con il quale l'immobile oggetto di perizia pervenne, tra gli altri, in nuda proprietà al sig. OMISSIS, non si evincono particolari servitù; al punto 2° di detto atto è scritto quanto segue: "2°) - La vendita comprende ogni diritto, azione, ragione, accessorio, pertinenza e servitù attiva e passiva se e come esistente". Si segnala, comunque, quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi sul lastrico solare e



cioè la presenza di un'ulteriore tubazione del gas oltre a quella a servizio dell'immobile pignorato. Detta tubazione del gas è a servizio dell'immobile confinante con l'immobile pignorato e precisamente l'immobile ubicato a sinistra per chi osserva il prospetto principale su Corte S. Turribio Mogrovesio. La tubazione si stacca dal contatore a servizio di questa unità immobiliare posto, insieme al contatore a servizio dell'immobile pignorato, sulla parte bassa del prospetto posteriore dell'immobile pignorato, e così come per la tubazione del gas a servizio dell'immobile pignorato, anche la tubazione a servizio dell'immobile confinante sale fino al lastrico solare dell'unità immobiliare pignorata e correndo lungo il parapetto prospiciente Corte S. Turribio Mogrovesio, scende giù per andare a servire l'immobile confinante con quello pignorato. Si segnala, inoltre, il passaggio di cavi elettrici sulla facciata che prospetta su Corte S. Turribio Mogrovesio.

13. AVVERTENZE BENI**Spese di gestione condominiale:**

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio. Pertanto non vi sono spese di gestione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

14. DISPONIBILITÀ BENI

Occupato dal debitore.

15. STIMA BENI**A - Abitazione di tipo popolare [A4]****Criteri e fonti:**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che consiste nella ricerca del più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Si è proceduto pertanto attraverso:

- offerte da parte di agenzie immobiliari
- dati forniti dalla banca dati dell'OMI - Agenzia delle Entrate.

Tanto al fine di individuare il più probabile valore di mercato nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima. Individuato il valore di mercato, lo si è adeguato attraverso aggiustamenti, aggiunte e detrazioni per tenere conto della situazione dell'immobile oggetto di perizia.

Il metodo applicato per la stima è quello sintetico-comparativo.

Esaminati i dati che si riportano in questa sezione lo scrivente è giunto alla conclusione che il più probabile valore di mercato per immobili simili a quello oggetto di perizia sia pari a 850,00 €/mq.

Si ritiene di operare un aggiustamento del valore ordinario applicando una detrazione del 5%, poiché la zona nella quale è ubicato l'immobile non è appetibile così come le zone vicine alla Cattedrale ed al Centro di Bitonto. Inoltre si ritiene di dover detrarre l'importo di € 7.500,00 euro per la necessità di lavori di sostituzione della impermeabilizzazione sul lastrico solare, di risanamento del soffitto al secondo piano interessato da manifestazioni di degrado dovute ad infiltrazioni dal lastrico solare, di sostituzione di piastrelle rotte al bagno del primo piano e di rimozione della canna fumaria in cemento amianto.

Catasto di	Bari
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari
Uffici del registro di	Bari
Ufficio tecnico di	Bitonto
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	- Borsino Immobiliare (sito WEB) - Idealista.it (sito WEB) - Immobiliare.it (sito WEB) - Tecnocasa - Studi Santi - Immobiliari riunite
Parametri medi di zona per destinazione principale	Borsino Immobiliare.it



	ZONA CENTRO STORICO Valore minimo: Euro 776,00 a mq Valore medio: Euro 922,00 a mq Valore massimo: Euro 1.069,00 a mq
--	--

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	2-2023
Zona	BITONTO (BA) - Centrale/CENTRO STORICO
Tipo di destinazione	residenziale
Tipologia	Abitazione di tipo economico
Superficie di riferimento	Lorda
Stato conservativo	normale
Valore di mercato min	660,00
Valore di mercato max	980,00

Stima

Totale consistenze	120.62
Prezzo unitario	€ 850,00
Valore complessivo intero	€ 89.897,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.897,90

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 - abitazione composta da due vani al piano terra, due vani al primo piano con un piccolo bagno sottoscala, due vani al secondo piano con altro bagno e lastrico solare.

Valore complessivo	€ 65.042,22
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 13.484,69
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese di allineamento catastale	€ 871,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 10.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 65.042,21
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 65.042,22

Allegati

- Allegato "A": Verbali di sopralluogo
- Allegato "B": Certificati Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Bitonto
- Allegato "C": Smart check list esecuzioni immobiliari su sistema "conservatoria"
- Allegato "D": Documentazione catastale
- Allegato "E": Atto di provenienza del bene pignorato al debitore executato
- Allegato "F": Ispezione ipotecaria del 29/11/2023



- Allegato "G": Planimetrie relative allo stato dei luoghi
- Allegato "H": Documentazione fotografica
- Allegato "I": Pratica edilizia n. 211/90 per richiesta di concessione in sanatoria relativa alla realizzazione di due balconi e domanda integrativa relativa alla realizzazione di stipiti e architravi in facciata
- Allegato "L": Autorizzazione per fusione ed esecuzione di lavori edili n. 178/99 - Pratica varia n. 173/99
- Perizia di stima con omissione dei dati sensibili

Data generazione:

04-05-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Domenico Blasi

