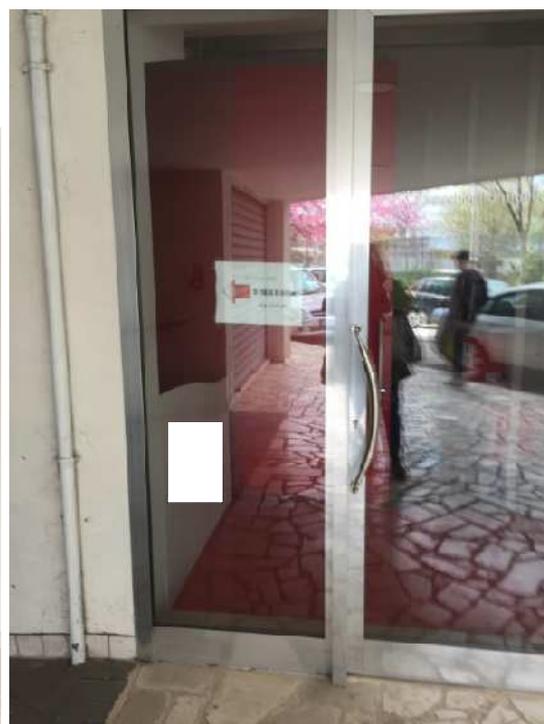


STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Gioia del Colle, nelle vicinanze del centro storico,

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Codice di Zona B1, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata a livello primario e secondario.



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 40°47'56.68"N - 16°55'39.13"E

COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile oggetto di stima, porzione di un edificio costituito da quattro piani fuori terra oltre il piano terra, il piano interrato ed il piano copertura, è costituito da un locale a piano terra destinato catastalmente ad uso ufficio, con pertinenziale vano deposito al piano interrato e piccola area scoperta non praticabile al primo piano.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato con orizzontamenti piani in latero cemento.

Le rifiniture sono di buona qualità.

L'unità immobiliare in oggetto è nello specifico composta: -da un ampio vano a piano terra di altezza utile pari a mt. 2.92 ca. di fatto adibito ad ufficio, con annesso servizio igienico e adiacente piccolo cortile; -da un vano deposito al piano interrato di altezza utile pari a m. 2,25 ca. avente accesso dal vano a piano terra a mezzo di scala di esclusiva pertinenza; - da una piccola zona scoperta non praticabile con lucernaio a primo piano.

Si precisa che nel vano a piano terra sono stati ricavati altri ambienti con utilizzo di pareti attrezzate le quali, essendo assimilabili a mobilio, devo ritenersi, ad opinione dello scrivente c.t.u., escluse dalla

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

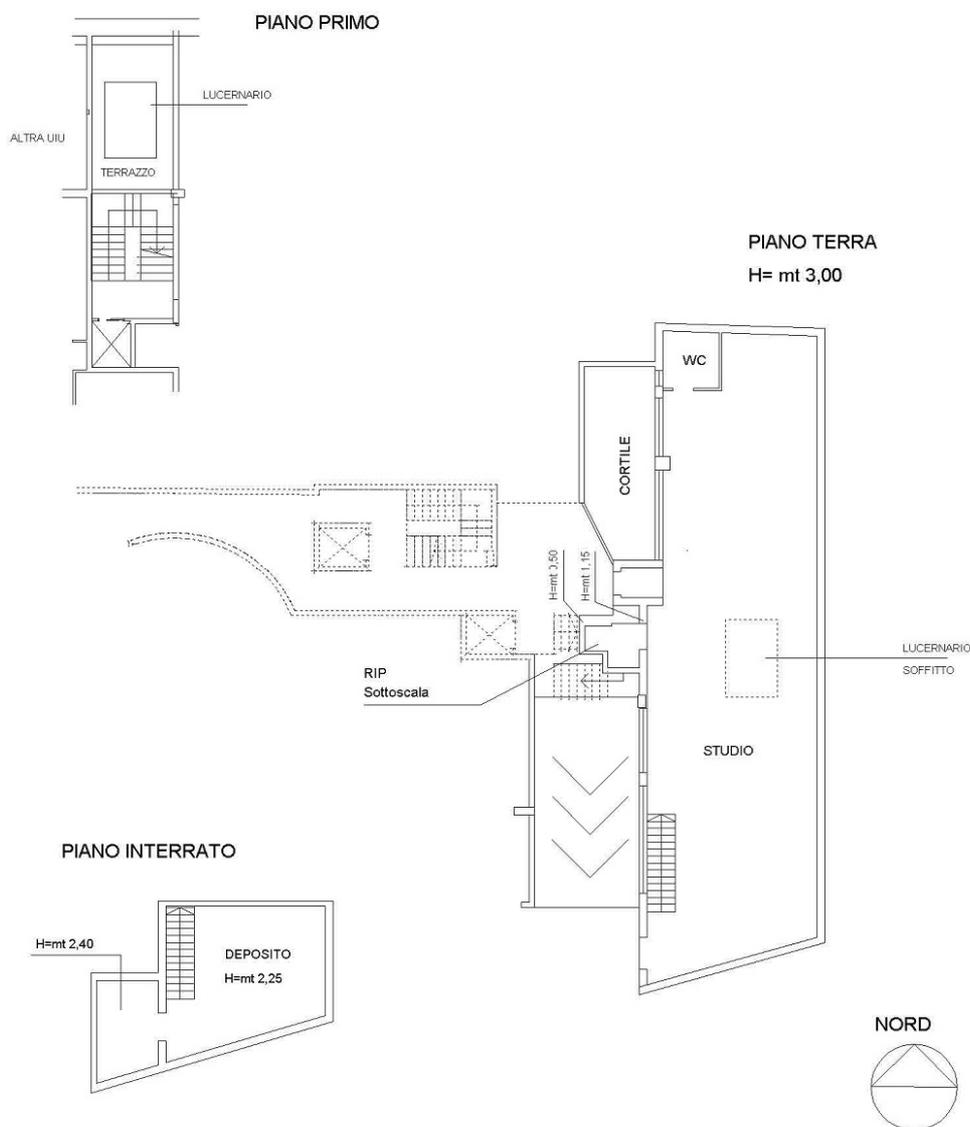
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

presente stima.

Quanto alle superfici di estradosso del locale a piano terra in questione, per buona parte impegnate da terrazzini e volumi coperti, eccezion fatta che per la descritta piccola area scoperta, devono ritenersi di proprietà di terzi come si desume dall'elaborato planimetrico catastale in allegato n. 3.

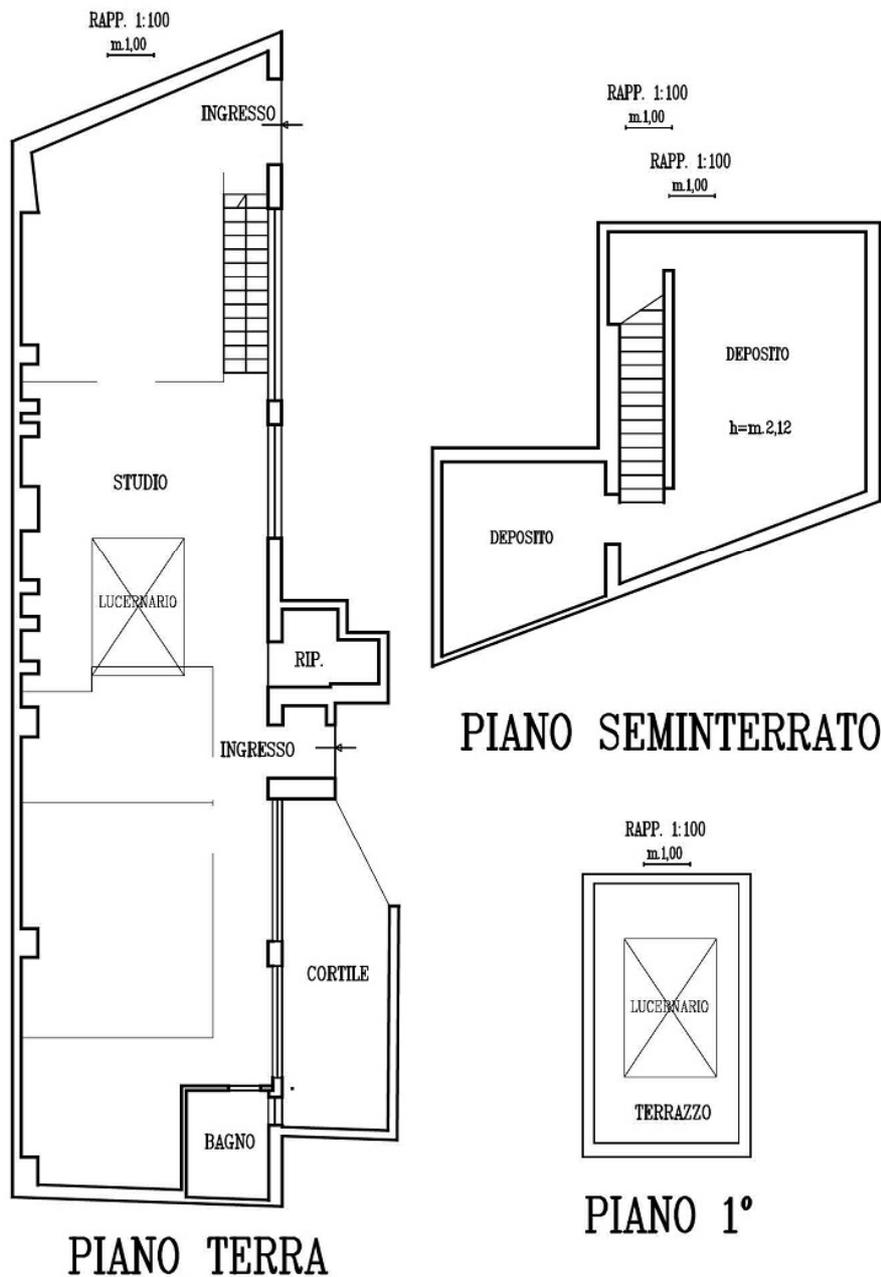
L'immobile in oggetto è attualmente adibito a studio tecnico e dell'Avv.

Di seguito si rappresentano lo stralcio catastale e lo schema planimetrico dell'immobile in questione ed il rilievo fotografico eseguito nel corso delle operazioni peritali.



STRALCIO CATASTALE

LOTTO UNICO

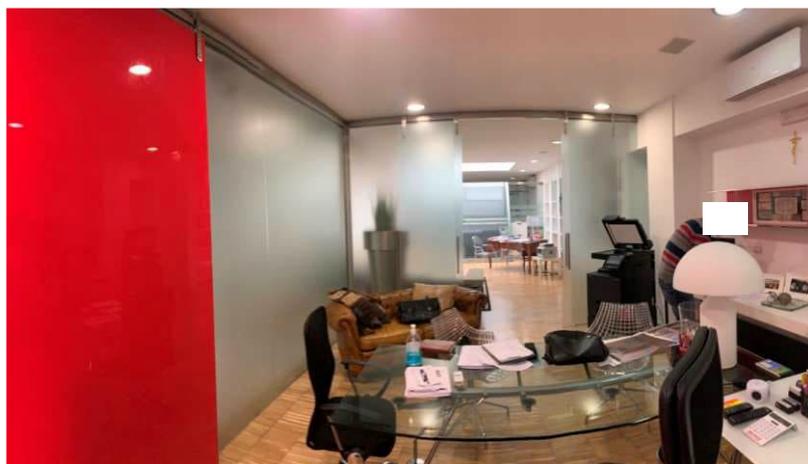


STRALCIO PLANIMETRICO

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

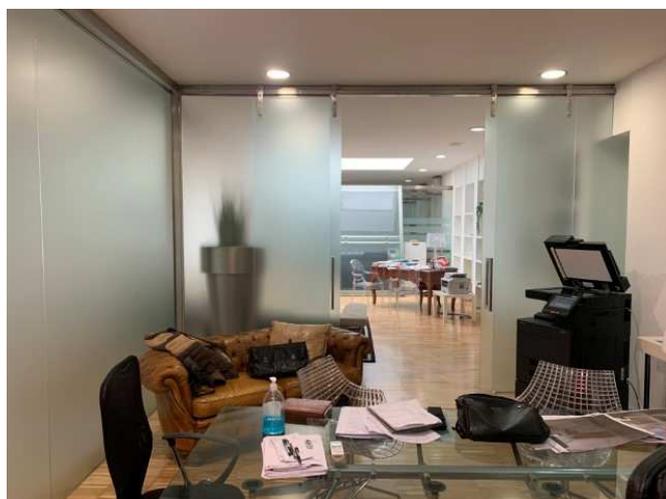
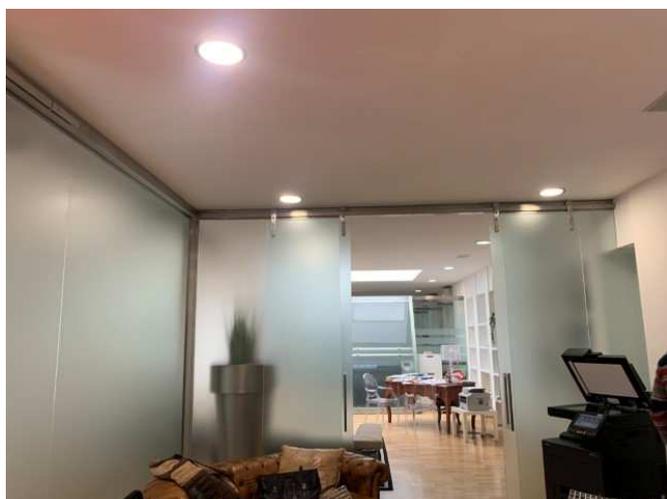
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

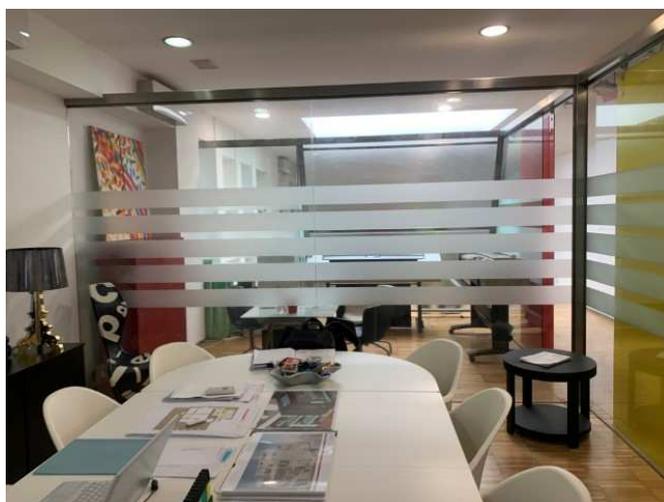
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

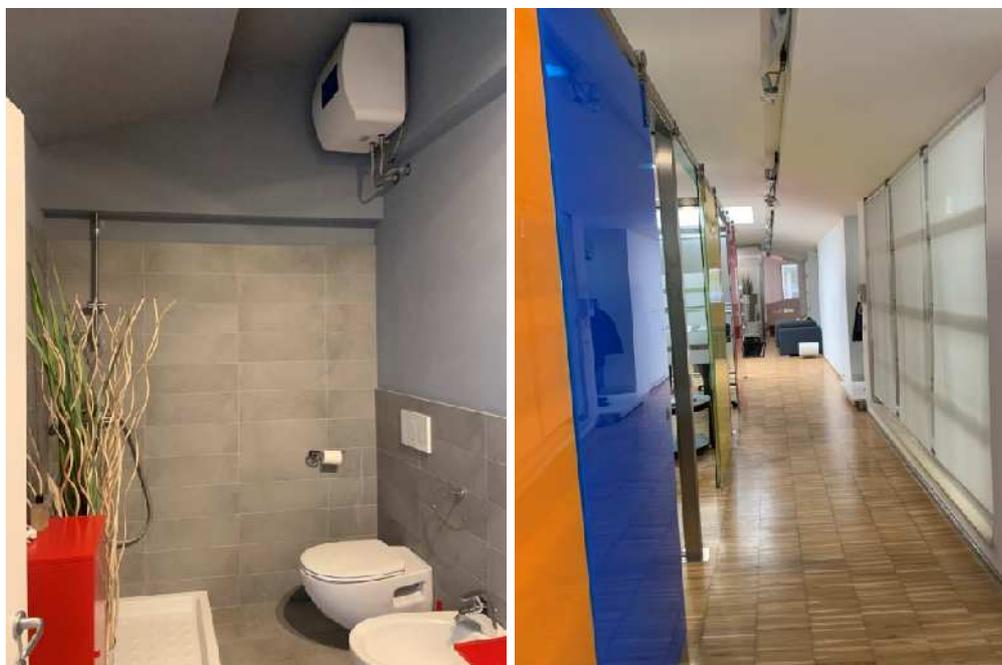
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

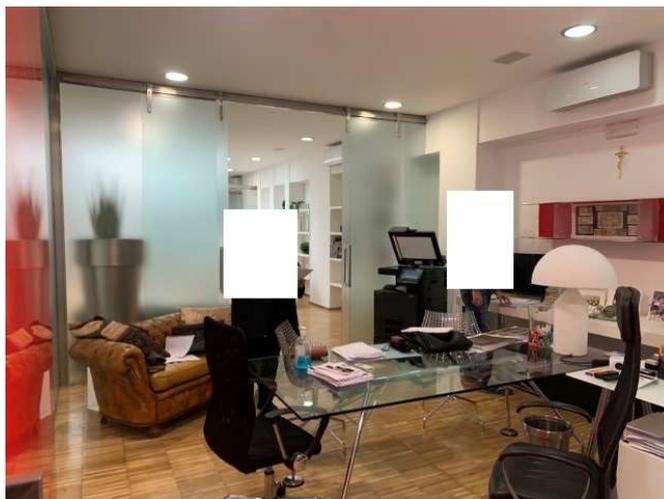
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



AREA SCOPERTA A 1° PIANO



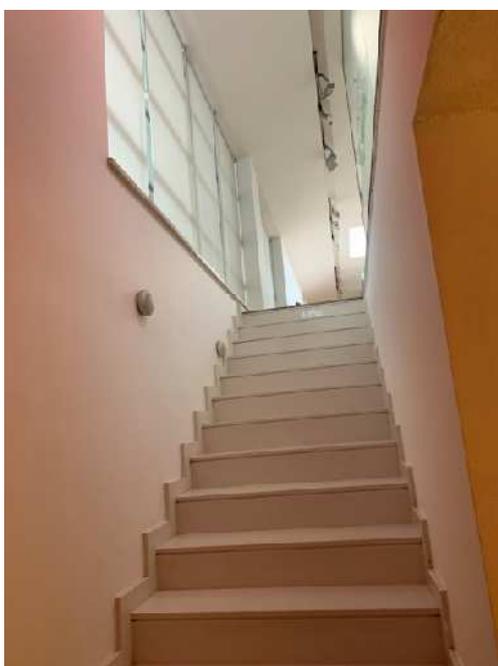
STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



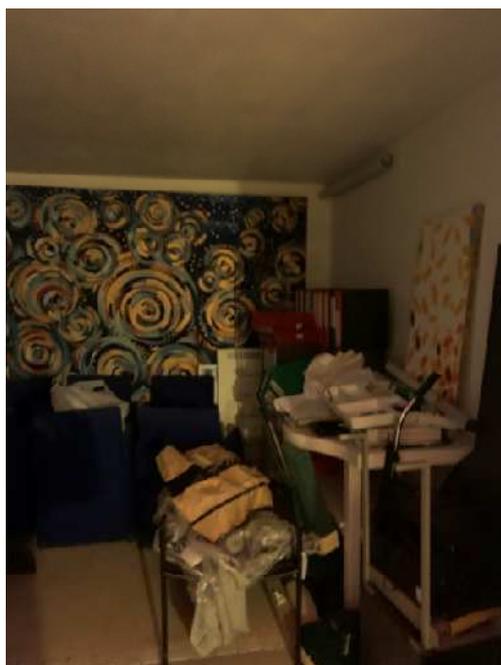
DEPOSITO AL PIANO INTERRATO



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Piano terra (vani utili)	Sud-Ovest	130,75	Buone
Piano terra (ripostiglio)	Sud-Ovest	3,15	Buone
Piano terra (cortile)	Ovest	15,25	Buone
Piano interrato	Sud-Ovest	49,25	Buone
1° piano (area scoperta)	Ovest	17,75	Buone

Facendo riferimento ai sistemi comunemente adottati nel mercato immobiliare e al D.P.R. n. 138/98, viste le Norme UNI EN 15733 e le norme ISO 9836, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Piano terra (vani utili)	144,85	1,00	144,85
Piano terra (ripostiglio)	3,75	0,20	0,75
Piano terra (cortile)	15,25	0,15	2,29
Piano interrato	54,00	0,35	18,90
1° piano (area scoperta)	17,75	0,15	2,66
		Sommano	169,45

Che si arrotondano a **Mq. 169.**

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a **Mq. 169.**

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

STRUTTURA

In elevazione : in cemento armato
Solai : piani in latero cemento
Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : mattoni da cortina e intonaco spatolato
Basamento : battiscopa
Balconi : in metallo e vetro e in cemento armato

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

PAVIMENTI

Ufficio piano terra : listelli in parquet
Deposito piano interrato : quadroni in ceramica

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Battiscopa : in acciaio

INTONACI

Pareti : intonaco civile

Controsoffitto : presente con faretti

Soffitti : intonaco civile

Finiture : idropittura

INFISSI

Infissi interni : porte in legno

Infissi esterni : in alluminio anodizzato e vetro

Porte d'ingresso : blindate

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm. e idropittura

Sanitari : vaso igienico, bidet, lavabo e doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : presente

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : presente

Elettrico : monofase sottotraccia

Condizionamento : presente

Allarme : presente

- **CONFINI**: l'immobile in oggetto confina: a **Nord** con Via Eva, a **Sud** con altro stabile di cui alla particella 4211, ad **Ovest** con altro stabile di cui alla particella 4760, ad **Est** con cortile interno, androne condominiale e rampa di accesso al piano interrato, salvo altri.

- **DATI CATASTALI**: l'immobile in oggetto risulta censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Gioia del Colle, in ditta xxxxxxxxx, proprietario per 1/1, al **foglio di mappa 61, particella 5814, subalterno 33**, Via Eva n.CN, piano S1-T-1, categoria A10, classe 1, consistenza 10 vani, superficie

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

catastale totale mq 202, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 202, rendita catastale € 2.582,28.

L'immobile in oggetto è stato interessato da – **Variazione in soppressione** del 09.03.2012, prot. n. BA0090790, in atti dal 09.03.2012 – **Variazione-Ampliamento FRF RST**, (n. 9365.1/2012); - **Variazione nel classamento** del 22.02.2013, Pratica n. BA0061858 in atti dal 22.02.2013 (n. 11766.1/2013).

La particella 5814, subalterno 33 del foglio di mappa 61, deriva dalla particella 5814, subalterno 19 e subalterno 1 del foglio di mappa 61 (Variazione del 09.03.2012). .

La planimetria catastale presenta alcune difformità rispetto all'attuale situazione dei luoghi e nello specifico consistenti in discrasie metriche e di impronta.

- **VETUSTA'**: il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione è stato edificato negli anni 2010-2012.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire buono lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e delle parti comuni.

Le rifiniture interne realizzate sono di livello alto.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali devono conseguentemente ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Non risulta prodotto il libretto degli impianti termici

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata, previo adeguamento degli impianti termici, di Attestato di Prestazione Energetica.

-**LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle ricerche eseguite presso il Comune di Gioia del Colle, dove è stata protocollata a mezzo pec istanza di accesso agli atti in data 22.02.2022 ed ulteriori istanze di chiarimenti in data 13.05.2022, in data 25.05.2022 ed in data 11.06.2022, queste ultime rimaste ad oggi prive di formale riscontro, si desume, sulla base delle pratiche edilizie mostrate in visione dai tecnici comunali incaricati, quanto di seguito riportato.

In data 15.10.2009, prot. 24259 il Sig. xxxxxx presentava presso il Comune di Gioia del Colle domanda di permesso di costruire su un lotto di terreno distinto in catasto al foglio di mappa 61, particelle 4607-4005 per un progetto per civile abitazione in zona B/1 e per risanamento igienico e distributivo con consolidamento statico del fabbricato ricadente in zona A/2.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, visto il parere favorevole del responsabile del procedimento in data 07.05.2010, conseguentemente rilasciava al Sig. xxxxxxxx il permesso di costruire N. 61 in data 23.07.2010, Prot. 24259/3885 (Pratica Edilizia n. 382/2009) per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato in zona B1 di PRG e per consolidamento statico del fabbricato ricadente in zona A2 in via Eva angolo via Volpe.

I lavori di demolizione del corpo di fabbrica esistente, come si desume dalla comunicazione presentata da xxxxxxxx presso l'U.T.C. del Comune di Gioia del Colle, ebbero inizio in data 03.08.2010.

I lavori di realizzazione delle strutture in C.A., come si desume dalla comunicazione presentata dall'Ing. Fiorente Vito Antonio presso l'U.T.C. del Comune di Gioia del Colle, ebbero inizio in data 27.09.2010.

Progettisti risultano essere stati l'Ing. Fiorente V. Antonio, l'Arch. Loiotila Matteo Antonio, l'Ing. Mancino D. Antonio, l'Arch. Marinoni Giancarlo.

La direzione lavori fu invece assunta dall'Ing. Vito Antonio Fiorente.

L'impresa costruttrice fu individuata nella S.C. Costruzioni S.r.l.

In data 26.03.2010, prot. 106/10 il Sig. xxxxxxxx protocollava presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Gioia del Colle denuncia di inizio attività (D.I.A.) per opere di demolizione completa di fabbricati.

Il tecnico asseverante e direttore dei lavori risultava essere l'arch. Giancarlo Marinoni iscritto all'Ordine degli architetti di Bari al n. 1351.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle con nota prot. 10501/87 diffidava il Sig. xxxxxxxx dal realizzare le modifiche previste nella D.I.A. sopra richiamata.

Dall'esame della pratica edilizia n. 382/2009 sopra indicata di cui al permesso di costruire N. 61 del 23.07.2010, lo scrivente c.t.u. non ha rinvenuto la certificazione di ultimazione lavori, né il collaudo statico delle strutture.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione, non risulta essere stato dichiarato abitabile e agibile, né risulta essere stata presentata istanza di agibilità.

Si evidenzia peraltro, che il Comune di Gioia del Colle, a seguito del mancato pagamento degli oneri di costruzione emetteva nei confronti del sig. xxxxxxxx l'ingiunzione N. 73853 del 08.04.2016 e successivo atto di pignoramento presso terzi in data 05.07.2016 (v. allegato 5).

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Dalla relazione tecnica allegata al permesso di costruire (v. Tav. 1) si desume che nel progetto assentito era prevista:

- la demolizione di un edificio esistente ricadente in zona di P.R.G. tipizzata come B/1 e la costruzione di un nuovo edificio. La superficie fondiaria ricadente in zona B/1 risultava pari a m² 533,05.
- la bonifica igienica e distributiva con consolidamento statico di un fabbricato esistente ricadente in zona di P.R.G. A/2 – di rispetto al Centro Storico senza cambiamento di sagoma e volumetria. La superficie fondiaria ricadente in zona A/2 risulta invece pari a m² 122,79. Ed è proprio questa l'unità immobiliare pignorata oggetto della presente stima.

Il tutto come nel dettaglio precisato negli atti costituenti l'indicata pratica edilizia a cui ci si riporta e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale (v. allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, nell'ambito del rilasciato permesso di costruire, poiché prima dell'inizio lavori ricadente integralmente in zona di P.R.G. A/2 – di rispetto al Centro Storico, avrebbe dovuto essere oggetto, come si desume dagli elaborati progettuali allo stesso P.d.C. allegati, di esclusivo risanamento igienico e distributivo e di consolidamento statico. Infatti, le norme tecniche e di attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Gioia del Colle prevedono, per le zone A/2, come si desume dall'articolo 10, quanto segue: *“Questa zona è costituita dalla fascia di abitazioni che circonda il contorno del Centro Storico. In tale zona si deve tendere a mantenere l'attuale assetto architettonico-ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei pochi casi ritenuti indispensabili per motivi statici, artistici o ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico o ambientale del quartiere. Sono consentite in tale zona: - il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati; -la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica che rientrino nelle categorie citate al 1° comma del presente articolo previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti. Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni, l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare la densità preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni recenti, prive di valore storico-artistico, mentre l'altezza non deve superare quella delle costruzioni preesistenti, anche questa computata senza tener conto di sovrastrutture*

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

aggiunte recenti. Per le costruzioni ammesse l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq., mentre l'altezza non deve 15 superare quella degli edifici preesistenti o circostanti di carattere storico o ambientale. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ricostruzioni, le distanze tra edifici possono essere uguali a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente. Le aree eventualmente libere all'interno di questa zona vanno decorosamente sistemate a verde. Nell'operare in tale zona storica-ambientale, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonachi, pavimentazioni stradali in pietra etc.) o adottando tecniche di lavorazione e di rifinitura per materiali non tradizionali tali che li rendano ammissibili nell'ambiente circostante. E' fatto divieto di usare marmi lucidati, ceramiche e rivestimenti in grès e in cotto smaltato per qualsiasi opera di rifinitura esterna. Salvo particolare giustificazione progettuale è richiesto "uso del bianco per il ripristino della coloritura degli edifici esistenti e per la colorazione delle eventuali nuove costruzioni. In queste zone il piano si attua mediante intervento diretto (singole licenze edilizie)".

In realtà ad opinione dello scrivente c.t.u. l'unità immobiliare in questione è stata invece completamente demolita e ricostruita in difformità dal progetto assentito ed altresì abusivamente ampliata. Si evidenzia a tal riguardo che l'articolo 10 delle norme tecniche e di attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Gioia del Colle prevede per le zone A/2 come quella in esame, che la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica che rientrino nelle categorie citate al 1° comma è possibile previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti.

Con riferimento al mancato pagamento degli oneri ci si riporta alla pec del 14.12.2021 e relativi allegati (v. allegato n.5) da cui si desume che l'area urbanistica del Comune di Gioia del Colle inviava all'amministratore pro tempore dello stabile e per suo tramite a tutti i proprietari lettera raccomandata A.R. con specifica documentazione allegata dalla quale si desume che alla data del 29.08.2012 risultavano non pagati oneri per complessivi € 107.457,00. (v. allegato n.5). Dette somme sono da attualizzarsi.

È da segnalare che dall'esame dell'atto di compravendita in data 15.04.2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 03.05.2022 al n. 22719 di registro generale

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

ed al n. 16769 di registro particolare, avente ad oggetto la vendita di un appartamento ad uso ufficio con accesso dalla Via Volpe n. 13, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 61, particella 5814, subalterno 35 (ex sub 14), facente parte dello stesso edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è porzione, si desume testualmente quanto segue: *"Il signor xxxxxxx, nella sua dichiarata qualità, dichiara che: - l'unità immobiliare in oggetto, unitamente all'intero complesso edilizio di cui fa parte, è stata realizzata – originariamente come locale garage - in virtù ed in conformità del Permesso di Costruire n.61, rilasciato dal Comune di Gioia del Colle in data 23 luglio 2010 (pratica edilizia n.382/2009); - per modifiche interne e piccole compensazioni volumetriche all'intero complesso edilizio, nonché cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto - ed altre - da locale garage a locale ad uso ufficio, è stata presentata in data 1° dicembre 2011 al predetto Comune di Gioia del Colle Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante al predetto Permesso di Costruire n.61 del 23 luglio 2010; - i relativi lavori sono stati regolarmente ultimati in data 3 gennaio 2012; il progetto di cui alla predetta D.I.A. era conforme a legge e agli strumenti urbanistici adottati e approvati; - il Comune di Gioia del Colle non ha trasmesso alcuna comunicazione nei termini di legge. La parte alienante assume a sue integrali cura e spese la verifica della esistenza, ovvero, in mancanza, l'ottenimento della certificazione di agibilità dell'unità immobiliare in oggetto; - la medesima unità immobiliare non è stata oggetto di provvedimenti sanzionatori di sorta e risulta tuttora conforme alle norme e prescrizioni in materia di edilizia e di urbanistica*". Al riguardo lo scrivente c.t.u., sebbene avesse già eseguito in data 07.03.2022 l'accesso agli atti, non appena venuto a conoscenza del contenuto urbanistico di tale atto, previ accordi intercorsi con il funzionario comunale Geom. Morgese al quale con e-mail in data 25.05.2022 (v. allegato 5) è stata inviata copia del medesimo, il giorno 27.05.2022, unitamente a proprio collaboratore di fiducia, l'Ing. Damiana Guarini, si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gioia del Colle con il fine di visionare gli atti inerenti la Denuncia di Inizio Attività Edilizia, citata nel suddetto atto, che sarebbe stata presentata in data 01.12.2011 in variante al predetto Permesso di Costruire n.61 del 23 luglio 2010. Il funzionario comunale Geom. Morgese dopo verifiche eseguite sui relativi registri comunali, ha tuttavia riferito che la suddetta Denuncia di Inizio Attività in variante del 01.12.2011, non risulterebbe in realtà essere stata presentata.

Di seguito lo scrivente c.t.u. con pec in data 12.06.2022, che si allega, ha richiesto al Dirigente dell'Ufficio

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Tecnico del Comune di Gioia del Colle, di voler attestare e certificare che per la realizzazione dell'edificio sito in Gioia del Colle alla Via Eva angolo Via Volpe censito in catasto al foglio di mappa 61, particella 5814, non risultano agli atti del Comune di Gioia del Colle, altre pratiche edilizie oltre quelle nell'accesso agli atti del 07.03.2022 mostrate allo scrivente in visione: ovvero il permesso di costruire N. 61 in data 23.07.2010, Prot. 24259/3885 (Pratica Edilizia n. 382/2009) e la DIA del 26.03.2010, prot. 106/10.

Dall'esame della lettera dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle datata 22.07.2022, prot. n. 22446/22, di riscontro alla richiesta dello scrivente datata 11.06.2022, si desume che oltre la D.I.A. n. 106/2010 del 30.03.2010 ed il permesso di costruire n. 61/2010, prot. 24259/3885 non risultano agli atti dell'ufficio ulteriori pratiche edilizie presentate dal Sig. _____ inerenti i lavori di demolizione e ricostruzione dell'edificio sito in Gioia del Colle alla Via Eva, angolo Via Volpe.

È appena il caso di aggiungere che dall'esame del citato atto per notar Michele Buquicchio in data 15.03.2012, repertorio 42566, raccolta 17444, trascritto a Bari il 21.03.2012 ai nn. 11321/8716 a cui risulta allegato il regolamento condominiale, dal punto di vista urbanistico si desume invece che il complesso è stato realizzato: "*... in virtù e conformità del P.d.C. N. 61 del 23.07.2010 pratica edilizia N. 382/2009*); - *che i lavori sono stati ultimati il 03.01.2012 come da comunicazione presentata al Comune di Gioia del Colle*; -*che successivamente , negli stessi immobili, non sono state eseguite opere o variazioni tali da richiedere il rilascio di autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della sopracitata legge; né opere o variazioni non sanabili in base alle leggi medesime. La parte venditrice assume a proprio carico tutti gli oneri e le spese occorrenti per ottenere il certificato di agibilità degli immobili in oggetto e dichiara sin d'ora di essere certo del buon esito della pratica a presentarsi al Comune di Gioia del Colle dal momento che gli immobili sono stati edificati in perfetta conformità al progetto approvato, alle norme edilizie e alle norme igienico sanitarie, valendo in caso contrario rispondere di ogni danno ai sensi di legge ..."*!

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla suindicata pratica edilizia n. 382/2009 con l'attuale situazione dei luoghi dell'unità immobiliare pignorata, si rilevano difformità nello specifico consistenti:

- in abusivi ampliamenti di impronta del locale;
- nell'avvenuta demolizione e ricostruzione della preesistente unità immobiliare in luogo della bonifica igienica e distributiva con consolidamento statico prevista nel progetto approvato;

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

- in differenti superfici e diversa impronta del locale pignorato rispetto a quelle risultanti dagli elaborati grafici e tecnici allegati alla sopra indicata pratica edilizia;
- nella variazione della superficie al piano interrato che risulta rispetto al grafico assentito frazionato e variato di posizione;
- nella variazione della posizione della scala interna che collega il piano terra al piano interrato;
- in una diversa destinazione d'uso del locale rispetto a quella prevista nei grafici allegati al permesso di costruire N. 61 del 23.07.2010 che è di deposito;
- in variazioni distributive interne;
- in difformità relative alle forometrie dei prospetti;
- discrasie metriche interne varie.

È opinione dello scrivente c.t.u. che l'unità immobiliare in questione sia stata completamente demolita e ricostruita, in difformità dal progetto assentito che ne prevedeva tra l'altro la sola bonifica ed inoltre abusivamente ampliata.

Ancora, si rileva che sul piano di copertura dell'unità immobiliare in questione, risultano essere stati creati dei volumi abusivi, non previsti nel progetto approvato, attualmente annessi ad altre unità immobiliari dell'edificio.



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

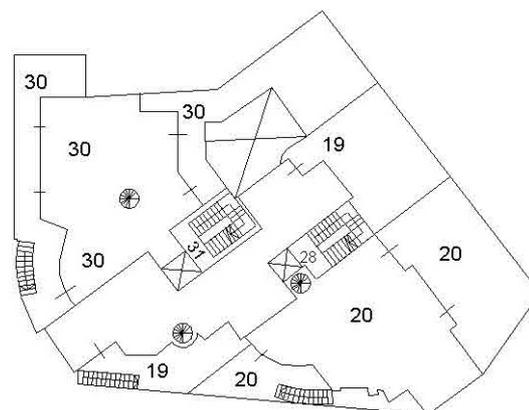
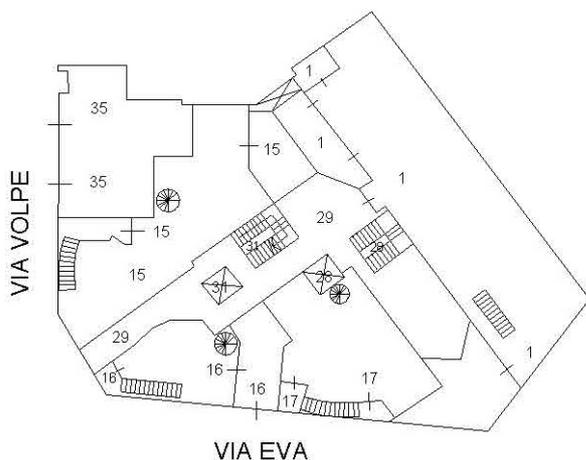
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



L'eventuale sanabilità edilizia dei rilevati abusi edilizi dell'unità immobiliare pignorata è ad opinione dello scrivente subordinata all'esito della complessiva definizione, della pratica relativa al rilasciato permesso di costruire N. 61 del 23.07.2010, Prot. 24259/3885 (Pratica Edilizia n. 382/2009), ormai decaduto e rimasto indefinito e sospeso per la mancata presentazione della dichiarazione di fine lavori ed addirittura del certificato di collaudo statico oltre che del mancato pagamento degli oneri. A tal fine, previa eventuale riduzione in pristino degli esistenti abusi in conformità ai progetti approvati, i proprietari del fabbricato potrebbero congiuntamente attivare, previa redazione di apposito progetto, procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico dell'edilizia e/o, ove le demolizioni da eseguirsi possano pregiudicare le parti eseguite in conformità, invocare l'attivazione delle disposizioni di cui all'articolo 34

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

comma 2 del Testo Unico dell'edilizia o dell'articolo 33 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia.

Sebbene nel corso delle operazioni peritali non sia stato possibile accedere alle proprietà di terzi per accertare la conformità urbanistica dell'intero fabbricato, si ha motivo di ritenere che gravi abusi edilizi interessino anche ulteriori porzioni del fabbricato. Ci si riferisce ad esempio ai citati volumi abusivi realizzati sul piano di copertura dell'unità immobiliare pignorata; all'unità a piano terra distinta con il sub 35 catastalmente ad uso ufficio e secondo progetto autorimessa, ad ulteriori volumi che non sembrano previsti in progetto posti sull'ultimo piano dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, con riferimento alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi dell'unità immobiliare pignorata, è opinione dello scrivente gli stessi, per i motivi sopra evidenziati, non potranno ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, né ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326 essendo le ragioni di credito per cui si interviene, successive alla data del 25.11.2003.

Un mero tentativo di sanabilità, limitato alla sola unità immobiliare pignorata, potrebbe esperirsi, previa redazione di progetto esecutivo, attivando procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico dell'edilizia. Tale tentativo di sanabilità, che si consiglia di eseguire per non svilire il valore commerciale dell'immobile in questione, potrà esperirsi solo qualora vi sia l'assenso del creditore procedente ad assumere a proprio carico le relative spese e sarà subordinato al parere degli Enti preposti (Sovrintendenza ai Monumenti e Ufficio Tecnico Comunale).

Tali operazioni, trattandosi di tentativo di sanabilità, dovranno nell'eventualità essere preliminari alle operazioni di vendita essendo subordinate ad evenienze non prevedibili ed attestabili dallo scrivente c.t.u (parere della Sovrintendenza ai Monumenti e Ufficio Tecnico Comunale).

Ai fini del giudizio di stima richiesto, ove il creditore procedente non ritenga di eseguire il proposto tentativo di sanabilità, lo scrivente per tutti i motivi sopra esposti, procederà a calcolare esclusivamente il valore economico d'uso dell'unità immobiliare pignorata sino alla ipotetica demolizione (ovvero per un periodo di

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

dieci anni, ipotizzabile come necessario a tal fine). Il residuo valore del suolo non verrà calcolato considerando che lo stesso, a seguito della eventuale demolizione, verrebbe gratuitamente acquisito dal Comune.

Il tutto come confermato nella relazione integrativa datata 05.06.2023 dallo scrivente redatta a cui si fa esplicito riferimento.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** per quanto risultato nel corso dell'ispezione peritale del giorno 12.01.2021, l'immobile in questione sarebbe adibito in parte a studio di architettura dell'esecutato xxxxxxxxxxxx ed in parte a studio legale xxxxxxxxxxxx.

In data 16.11.2021 lo scrivente c.t.u. ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate informativa circa la sussistenza di eventuali contratti di locazioni e/o comodato in essere.

Con nota pec di riscontro in data 03.12.2021 l'Agenzia delle Entrate comunicava: "*che dai controlli eseguiti nelle nostre Banche Dati, è emerso che non ci sono atti, come da lei richiesti, registrati presso il nostro ufficio*" (v. allegato n. 4).

- **DIVISIBILITA'**: l'unità immobiliare in questione non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della documentazione ipocatastale in atti allegata al fascicolo prodotto dal creditore precedente, si desume che l'immobile oggetto di stima ed il fabbricato di cui è porzione, è stato realizzato in seguito alla demolizione di un complesso immobiliare con annessa area di pertinenza sito nel Comune di Gioia del Colle (BA) alla Via Volpe numeri civici 13-15 e alla Via Eva, censito in catasto fabbricati del comune di Gioia del Colle al foglio 61, particelle 4005, subalterno 3 graffata alla particella 4607 subalterno 3, particella 4607 subalterno 2 e in catasto terreni del comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 4607 e 4005, pervenuto all'Architetto xxxxxx, in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, in virtù di scrittura privata contenente atto di compravendita soggetto ad IVA, autenticato nelle firme dall'Avv. Alberto Vladimiro Capasso, notaio in Roma, in data 31.07.2008, Repertorio n. 76415, Raccolta n. 28531, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma2 in data 06.08.2008, ai n. IT33404, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma in data 11.08.2008 ai nn. 39227/26099 da parte della società DEMOFONTE SRL, con sede in Monza (P.IVA 05361400962), proprietaria in virtù di atto di compravendita in data 07.02.2007, a rogito Avv. Alberto

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Vladimiro Capasso. notaio in Roma, Repertorio n. 71827, Raccolta n. 26140, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 20.02.2007 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 23.02.2007 al n. nn. 12106/8408, da parte della xxxxxxxx proprietaria, in maggior consistenza, in virtù di atto di compravendita in data 21.06.2004, a rogito Avv. Alberto Vladimiro Capasso. notaio in Roma, Repertorio n. 60732, trascritto presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 21.07.2004 ai nn. 37098/24950, da parte della xxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria in maggior consistenza in virtù di atto di conferimento in società in data 24.12.2003, a rogito Avv. Alberto Vladimiro Capasso, notaio in Roma, Repertorio n. 58535, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 09.03.2004 ai nn. 11468/8018, da parte della xxxxxxxxxxxxxxxx ,che precedentemente era denominata xxxx, proprietaria in maggior consistenza in virtù di atto di atto di conferimento in società in data 29.10.1999, a rogito Avv. Alberto Vladimiro Capasso, notaio in Roma, Repertorio n. 39935, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 27.01.2000 ai 2392/1623, atto rettificato in data 18.08.2000, a rogito Avv. Alberto Vladimiro Capasso, notaio in Roma, Repertorio n. 43648, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 04.10.2000 ai nn. 32878/22532 da parte dell' xxxx, atto ancora rettificato in data 27.07.2001, a rogito Avv. Alberto Vladimiro Capasso, notaio in Roma, Repertorio n. 48177, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 10.08.2001 ai nn. 32745/23273 da parte dell' xxxxx,

- **REGIME PATRIMONIALE:** dall'esame della documentazione in atti e del titolo di provenienza, si desume che il signor xxxxxxxxxxxxx, ha acquistato l'immobile in oggetto quale titolare dell'omonima impresa individuale.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non risultanti dall'esame della certificazione ipocatastale in atti.

-**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** dall'esame della certificazione ipotecaria in

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

atti, risultano le seguenti formalità:

- Atto di vincolo a parcheggio autenticato nelle firme dal Notaio in Gioia del Colle Prof. Luigi D'Agosto in data 22.06.2010, repertorio 98835, raccolta 27962, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Privati di Gioia del Colle il 28.06.2010 al n. 5629 serie 1T, trascritto in data 01.07.2010 ai nn. 32032/20587 con il quale xxxxxxx, titolare della omonima impresa individuale, proprietaria di un fabbricato sito in Gioia del Colle alla Via Eva "che sarà interamente demolito e ricostruito, Pratica Edilizia n. 392/2009 con progetto approvato dal comune di Gioia del Colle il 07.05.2010, dichiara di vincolare a parcheggio e a servizio di quanto a realizzarsi una superficie totale di mq. 739,46. Il suddetto vincolo, gravante sul foglio 61, particella 4005 sub 3, particella 4607 sub 3 e particella 4607 sub 2, non potrà essere annullato o modificato se non con il consenso del Comune di Gioia del Colle".

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultanti dall'esame della certificazione ipocatastale in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: dall'esame dell'atto di compravendita in data 07.08.2008 a rogito Avv. Alberto Vladimiro Capasso, notaio in Roma, l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, " *con espressa rinuncia ai rimedi previsti dall'art. 1538 e 1540 c.c. in favore dell'acquirente di tutti di quanto venduto gli annessi, connessi, accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, ivi comprese le eventuali servitù ex art. 1062 c.c. costituitesi per effetto dei conferimenti eseguiti da ENEL Spa in esecuzione del cd. "Decreto Bersani" in favore delle altre società del gruppo Enel, nulla escluso, tutto incluso e in particolare con tutti gli enti, gli spazi, e gli elementi, e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dalle norme che regolano le cose comuni come per legge*".

Dall'esame dell'atto per notar Michele Buquicchio in data 15.03.2012, repertorio 42566, raccolta 17444, trascritto a Bari il 21.03.2012 ai nn. 11321/8716 a cui risulta allegato il regolamento condominiale, a cui per ogni ulteriore dettaglio ci si riporta, si desume che l'immobile dovrà intendersi trasferito: " ... *con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come per legge e destinazione della parte venditrice ed anche quali risultanti da regolamento di condominio di cui in seguito ma con le seguenti precisazioni: non sono condominiali in quanto di pertinenza degli appartamenti sottostanti, le due porzioni di lastrico solare al 4° piano in catasto al foglio 61, particella 5814, sub 24 e 25*

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

..... tutte le unità immobiliari sono gravate da reciproche servitù di passaggio di canne fumarie e di condotte per impianti tecnologici quali acquedotto, fogna, gas, luce e altro; ... Le antenne per gli impianti TV sono centralizzate

Con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai citati titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

-Esistenza di un usufrutto: non risultanti dall'esame della certificazione ipocatastale in atti.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della certificazione ipotecaria allegata alla documentazione ipocatastale in atti, aggiornata alla data del 15.03.2021, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto fabbricati del comune di Gioia del Colle, al foglio 61, particella 5184, subalterno 33, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 19.11.2009, ai nn. 51558/10859, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro Spa**, con sede in Roma, contro xxxxxxxxxx, sopra fabbricato al foglio 61, particella 4607 subalterno 3 e particella 4005 subalterno 3, particella 4697 subalterno 2, per complessivi € 336.000,00, atto a rogito Dott. Luigi D'Agosto, notaio in Gioia del Colle, in data 18.11.2009, repertorio n. 98066/27427; → segue annotazione di quietanza e conferma pubblicata con Nota di Trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 18.03.2010, ai nn. 13463/1782 con scrittura privata autenticata dal Dott. Buquicchio Michele, notaio in Bari, in data 29.02.2012, repertorio 42544/17426; → segue annotazione di restrizione dei beni pubblicata con Nota di Trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 13.04.2012, ai nn. 14422/1775 e restrizione di alcuni beni con scrittura privata autenticata dal Dott. Buquicchio Michele, notaio in Bari, in data 29.02.2012, repertorio 42544/17426 (non risulta escluso l'immobile oggetto di pignoramento).

2) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

del Territorio di Bari in data 06.04.2011, ai nn. 15284/3601, a favore della **Equitalia E.TR.SPA**, con sede in Cosenza, contro **XXXXXXXXXX**, gravante sul fabbricato al foglio 61, particella 4607 subalterno 3 e particella 4005 subalterno 3, particella 5760 subalterno 21, per complessivi € 334.558,48; → segue annotazione di restrizione di beni con Nota di Trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Bari in data 15.02.2012 ai nn. 6181/801; → segue annotazione di cancellazione con Nota di Trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Bari in data 13.12.2012 ai nn. 46538/7206.

3) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Bari in data 12.08.2014 ai nn. 28708/22002, a favore di

(
, contro **XXXXXXXXXX**, emesso dalla Corte di Appello di Bari in data 22.07.2014, Repertorio 4653; → segue annotazione di cancellazione con Nota di Trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Bari in data 09.03.2020 ai nn. 11007/1265).

4) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Bari in data 23.03.2017 ai nn. 11834/8405, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro Spa**, con sede in Roma, contro **XXXXXXXXXXXX**, per la somma di € 125.937,08, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari in data 30.01.2017, Repertorio 112; → segue annotazione di segue cancellazione con Nota di Trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Bari in data 09.03.2020 ai nn. 11013/1266.

5) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Bari in data 15.03.2021 ai nn. 12111/9006, a favore di

(
, contro **XXXXXXXXXXXX**, emesso da UNEP Corte di Appello di Bari in data 04.03.2021, Repertorio 1577/2021.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-Difformità urbanistico-catastali-Difformità urbanistico-edilizie-Difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra già evidenziato.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) -Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nell'immobile in oggetto è costituito un condominio e l'amministratore pro tempore risulta essere la Rag. Giulia Bellacicco.

Il regolamento condominiale, di tipo contrattuale, a cui ci sei riporta, trovasi allegato all'atto per notar Michele Buquicchio in data 15.03.2012, repertorio 42566, raccolta 17444, trascritto a Bari il 21.03.2012 ai nn. 11321/8716.

Il sottoscritto CTU con e-mail del 16.11.2021, reiterata il 06.04.2022 e successiva pec di sollecito del 13.05.2022, ha richiesto all'amministratore la documentazione condominiale relativa all'immobile in oggetto. Con pec in data 16.05.2022 inviata al Custode designato Avv. Maura Rizzo, l'amministratrice pro tempore ha comunicato che dal gennaio 2021 al 1 maggio 2022, per l'immobile in questione risultano rate condominiali non pagate per complessivi € 2.689,91 (v. allegato n.6).

Dall'esame del bilancio consuntivo dal 01/01/2020 al 31/12/2021 anche fornito dal Rag. Giulia Bellacicco, si desume: che le spese fisse di gestione ammontano ad € 32,00 mensili.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA

Nel caso specifico, per quanto sopra relazionato, trattasi di immobile interessato da abusi edilizi allo stato non sanabili.

Le "nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile, salvo diverso parere della **S.V.III.ma**, potrà essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Ai fini del giudizio di stima richiesto, lo scrivente per tutti i motivi sopra esposti, procederà, nel seguito, a calcolare esclusivamente il valore economico d'uso dell'unità immobiliare pignorata sino alla ipotetica demolizione (ovvero per un periodo di dieci anni, ipotizzabile come necessario a tal fine).

Il "Valore d' Uso" è sicuramente inferiore al valore commerciale di un immobile regolare.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

L'immobile oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è ad opinione dello scrivente allo stato sanabile ma allo stesso tempo non risulterebbe ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché nel nostro territorio l'abusivismo è molto diffuso, si presume che un sindaco non possa ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso".

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio.

Infatti, considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un decennio.

Naturalmente va precisato che trattasi di un'ipotesi estimativa e che in concreto un eventuale decreto di demolizione potrebbe intervenire molto prima o molto dopo.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile sarà in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei valori locativi di immobili posti in zona Centrale/tra il Centro Storico e le vie Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indelicati, Lagomagno, G. D'Annunzio, Codice di Zona B1, microzona catastale 1, del Comune di Gioia del Colle (2° semestre 2021) si desumono per uffici in normali condizioni, valori variabili tra €/mq x mese 4,6 ed €/mq x mese 6,20, da cui, considerate le caratteristiche dell'immobile in questione, si ritiene congruo assumere, considerato che trattasi di unità immobiliare in buone condizioni e con buone finiture, il valore massimo incrementato del 15% pari a **L1a = €/mq x mese 7,13.**

È possibile quindi stabilire una rendita mensile lorda pari a: $Mq. 169 \times €/mq \times mese 7,13 = €/mese 1204,97$ pari ad un canone lordo annuo di $€/mese 1204,97 \times mesi 12 = €/anno 14.459,64$.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il **reddito annuo netto** corrisponde a **€ 10.121,75.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Lo scrivente, pertanto, utilizzerà nel seguito la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- **Af** il valore finale del bene;
- **a** il reddito netto annuo;
- **q** il montante unitario pari a 1,02;
- **n** le annualità che si ipotizzano pari a 10
- **r** il saggio di capitalizzazione la cui valutazione, che si apprezza pari al 3%, deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Utilizzando il valore locativo annuo netto di € 10.121,75 determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Af = € 10.121,75 \times (1,02^{10} - 1) / 0,03 = € 73.886,87$$

che si arrotondano ad € 74.000,00.

Il valore dell'immobile in questione, calcolato tenendo conto del valore economico d'uso si stima pertanto pari ad **€ 74.000,00**.

(diconsì Euro settantaquattromila/00).

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti: **Ko = 15% → 11.100,00 #**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € 74.000,00 - € 11.100,00 = **€ 62.900,00 #**

che si arrotondano ad € 63.000,00

(diconsì Euro sessantatremila/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

* * *

In subordine, ove il creditore procedente dia il proprio assenso ad esperire, preliminarmente alle operazioni di vendita, l'ipottizzato tentativo di sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del Testo Unico dell'edilizia, e lo stesso avesse buon fine con conseguente rilascio del permesso di costruire in sanatoria, il valore commerciale dell'immobile in questione potrebbe come di seguito determinarsi.

- considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- considerata la situazione urbanistica e l'attuale stato dei luoghi;
- dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il metodo di stima "sintetico comparativo" tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/tra il Centro Storico e le vie Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indelicati, Lagomagno, G. D'Annunzio, Codice di Zona B1, microzona catastale 1, del Comune di Gioia del Colle (2° semestre 2021) si desumono per uffici in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.050,00** e **€/mq 1.400,00**, da cui considerate le caratteristiche dell'immobile, mediando, si ritiene congruo assumere il valore **L1a = €/mq 1.225,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona compresa tra il Centro Storico e le vie Federico II di Svevia, S. Pertini, Papa Giovanni XXIII, Indelicati, Lagomagno, G. D'Annunzio, del Comune di Gioia del Colle si desumono per uffici e studi privati, valori variabili tra **€/mq 926,00** e **€/mq 1.321,00**. da cui considerate le caratteristiche dell'immobile, mediando, si ritiene congruo assumere il valore **L2a = €/mq 1.123,50**.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (1.225,00 + 1.123,50 / 2) = \text{€}/\text{mq } 1.174,25.$$

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: - nuova costruzione: $K_c = 1,10$

Coefficiente di piano: - piano terra e piano interrato : $K_p = 1,00$

Luminosità: -mediamente luminoso: $K_l = 1,00$

Esposizione e vista: -mista: $K_e = 1,00$

Edificio: 1- 20 anni- stato buono: $K_a = 1,00$

Riscaldamento: - presente: $K_r = 1,05$

Stato locativo: -immobile libero: $K_g = 1,00$

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_a \text{ tot.} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 = 1,155$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: $\text{€}/\text{mq } 1.174,25 \times 1,155 = \text{€}/\text{mq } 1.356,26$

Che si arrotondano ad **€/mq 1.350,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di $\text{€}/\text{mq } 1.350,00$ valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€}/\text{mq } 1.350,00. \times M_q 169 = \text{€ } 228.150,00\#$$

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 - BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

che si arrotondano ad € 228.000,00

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad € 228.000,00 #

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti: **Ko = 15% → 34.222,50 #**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stimerebbe **in tal caso** pari a: € 228.000,00-€ 34.222,50=€ 193.927,50 #

che si arrotondano ad € 194.000,00

(diconsi Euro centonovantaquattromila/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari li 5 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato