

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- \*\*\*\*\* -----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----- \*\*\*\*\* -----

**Procedimento di esecuzione immobiliare n°371/2022R.G.Esec.**

**promossa da**

**GROGU SPV S.R.L.**

**sede Conegliano (TV) codice fiscale 05197150260**

**contro**

**G.E. dr.ssa Marina CAVALLO**



**STUDIO TECNICO**

*di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione*

*via E. De Nicola n°84 – 70042 – Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 – cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E  
tel. 080/473.38.48 – cell.340.3000.417 - e-mail: [studiopignatarovp@libero.it](mailto:studiopignatarovp@libero.it) - pec: [vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it](mailto:vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it)*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI****Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**Procedimento di esecuzione immobiliare n°371/2022R.G.Esec.****promossa da****GROGU SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 05197150260****CONTRO****G.E. dr.ssa Marina CAVALLO**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

Premesso:

- Che il sig. Giudice dr.ssa Marina CAVALLO con provvedimento del 5 marzo 2023 nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO C.T.U. nella causa in epigrafe affidando l'incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato come da quesiti riportati nel succitato provvedimento (**allegato "A"**);
- Che il compendio immobiliare colpito dal verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bari il 13 agosto 2022, Rep. n.7099, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare il 28 settembre 2022 (n.49202 Registro Generale e n.36206 Registro particolare) a favore della GROGU SPV S.R.L. con sede Conegliano (TV) contro

(codice fiscale ) e

(codice fiscale ), è costituito dai se-

guenti cespiti:

*1. Unita immobiliare di proprietà esclusiva di*

*sita in MARIOTTO (frazione di BITONTO) alla via MENTANA n.26,  
piano T-S1, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 108, particella 25,  
sub 2, categoria A/4:*

*2. Unità immobiliare di proprietà esclusiva di*

*sita in MARIOTTO (frazione di BITONTO) alla Via MENTANA n.26,  
Piano T 108, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 108, particella 25,  
sub1;*

*3. Terreno di proprietà esclusiva di*

*sito in MARIOTTO (frazione di BITONTO), riportato in Catasto Terreni al fo-  
glio 108, particella 15;*

*4. Ente urbano di proprietà esclusiva di*

*sito in MARIOTTO (frazione di BITONTO), riportato in al N.C.T. del Comu-  
ne di BITONTO al Foglio 108 particella 25;*

*5. Unità immobiliare di proprietà esclusiva di*

*sita in BI-  
TONTO alla Corte MARONE n.2, riportato in catasto fabbricati al foglio  
49, particella 630, sub 4, piano 1, Categoria A/4, vani 3 ;*

*6. Terreno di proprietà esclusiva di*

*sito in BITONTO,  
riportato in Catasto Terreni al foglio. 38, particella 2389.*

- Che in data 08 marzo 2023, il nominato Custode avv. Giovanni BRIN-  
DICCI, comunicava l'inizio delle operazioni peritali che venivano fissate  
per le ore 9:15 di mercoledì 22 marzo 2023 (**allegato "B"**);

- Che le operazioni peritali venivano posticipate alle ore 15:30 del giorno 29 marzo 2023, giusta comunicazione email-pec del 14 marzo 2023;
- Che le operazioni peritali avevano regolarmente inizio alle ore 15:45 del 29 marzo 2023 in Bitonto, presso l'unità immobiliare alla Corte MARONE n.2, alla presenza della sig.ra \_\_\_\_\_, unitamente al padre sig. \_\_\_\_\_ il quale accompagnava l'ufficio nella prosecuzione delle operazioni peritali presso il terreno di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_, riportato in Catasto Terreni al foglio. 38, particella 2389 (**allegato "C.1"**).
- che le operazioni peritali proseguivano con il custode avv. Giovanni BRINDICCI presso gli immobili staggiati di proprietà siti in Mariotto alla via Mentana n°26 ad ai terreni adiacenti, all'uopo eseguendo la ricognizione ed il rilievo foto-planimetrico (**allegato "C.2" – elaborato planimetrico e allegato "C.3" allegato fotografico**);
- che, in quanto non accessibili nel corso delle operazioni peritali, il custode avv. BRINDICCI, in data 05 aprile 2023, si recava presso gli immobili in BITONTO - MARIOTTO alla Via Mentana per alcuni rilievi fotografici e per la sostituzione delle serrature alle porte d'ingresso oltre alla sostituzione di n.1 lucchetto, informando di tanto il CTU;
- che lo scrivente, in quanto non presenti in atti, acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Bari le visure storiche e planimetrie catastali aggiornate dei seguenti immobili (**allegato "D"**);:

✓ Unità immobiliare di proprietà esclusiva di

sita in MARIOTTO (frazione di BITONTO) alla via MENTANA n.26,

*piano T-S1, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 108, particella 25, sub 2, categoria A/4:*

✓ *Unità immobiliare di proprietà esclusiva di*

*sita in MARIOTTO (frazione di BITONTO) alla Via MENTANA n.26, Piano T 108, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 108, particella 25, sub1;*

✓ *Terreno di proprietà esclusiva di* *sito in MARIOTTO (frazione di BITONTO), riportato in Catasto Terreni al foglio 108, particella 15;*

✓ *Ente urbano di proprietà esclusiva di* *sito in MARIOTTO (frazione di BITONTO), riportato in al N.C.T. del Comune di BITONTO al Foglio 108 particella 25;*

✓ *Unità immobiliare di proprietà esclusiva di* *sita in BITONTO alla Corte MARONE n.2, riportato in catasto fabbricati al foglio 49, particella 630, sub 4, piano 1, Categoria A/4, vani 3 ;*

✓ *Terreno di proprietà esclusiva di* *sito in BITONTO, riportato in Catasto Terreni al foglio. 38, particella 2389.*

- che, verificata la documentazione in atti, al fine di accertare la destinazione urbanistica dei fondi rustici facenti parti del compendio immobiliare , in data 15 aprile 2024 veniva inoltrata a mezzo email-pec all'Ufficio protocollo del Comune di BITONTO (**allegato "E.1"**) istanza di accesso agli atti per visionare ed acquisire copia della seguente documentazione amministrativa:

- **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni riportati al Foglio 38, p.lla n° 2389 e Fg 108, p.lle n° 15 e n°25**

- che, verificata la documentazione in atti, al fine di accertare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare de quo, in data 15 aprile 2024 veniva inoltrata a mezzo email-pec all'Ufficio Area Tecnica del Comune di BITONTO (**allegato "F.1"**) istanza di accesso agli atti per visionare ed acquisire copia della seguente documentazione amministrativa:

- **Ogni titolo edilizio (E, PdC, DIA, SCIA, CILA o altro) intestato a:**

**dal 2001 AL**  
**19/07/2005 e a** (cod. fisc.

**) dal 19/07/2005 all'attualità e relativo alla**  
**unità immobiliare sita in Bitonto (frazione Mariotto) alla via Men-**  
**tana n°26 identificato al catasto fabbricati al fg. 108, p.lla 25,**  
**sub.1 e sub. 2;**

- **Ogni titolo edilizio (E, PdC, DIA, SCIA, CILA o altro) intestato a:**

**) dal**  
**14/04/1997 all'attualità e relativo alla unità immobiliare sita in Bi-**  
**tonto alla Corte Mariano da Bitonto n°2 (ex Corte Marone n°4)**  
**identificato al catasto fabbricati al fg. 49, p.lla 630, sub.4;**

- Che la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di CON-BITONTO in data 19 aprile 2024 evadeva la richiesta di cui alla istanza succitata producendo a mezzo e-mail - PEC la seguente documentazione:  
**(allegati "E.2")**

- **Certificato di Destinazione Urbanistica Protocollo n° 0017843 del**  
**19-04-2024**

- Che in data 15 maggio 2024, al fine di accertare lo stato civile dei signori

e

, inoltrava presso

l'Ufficio Anagrafe del comune di BITONTO la richiesta del certificato di stato civile e, in caso di rapporto di coniugio, del certificato di matrimonio con indicazione delle eventuali annotazioni a margine. **(allegato "G.1")**

- Che l'Ufficio Anagrafe del comune di BITONTO produceva il relativo certificato in base al quale risultava che, a far data dal 05 luglio 1997, la signora risulta coniugata in regime di separazione dei beni con il signore ;

- Che dal predetto certificato emergeva altresì che, con provvedimento del Tribunale di Verbania in data 12.03.2020, veniva pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi **(allegato "G.2")**

- Che in data 14 maggio 2024, in quanto non presenti in atti e al fine di reperire informazioni circa eventuali licenze edilizie riguardanti i cespiti, veniva richiesto ed acquisito, presso l'Archivio Notarile di Bari, copia dell'atto di Compravendita a firma del notaio LUIGI OLIVA del 19 maggio 2005vRep. N. 48846, con il quale il sig.

entrava nel possesso degli immobili staggiti **(allegato "H.1")**;

- Che in data 28 maggio 2024 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di BITONTO evadeva la richiesta di cui alla istanza succitata producendo la seguente dichiarazione: **(allegati "F.2")**

- **Lettera PEC di riscontro alla nostra richiesta di accesso agli atti con la quale si dichiarava che:**

*“In riferimento alla Sua Richiesta di accesso agli atti del 16/04/2024, con Protocollo Comunale n.17217/2024 si comunica che dopo un’attenta ricerca delle pratiche, a nome di*

*dal 2001 al 19/07/2005 e poi a nome di*

*dal 19/07/2005 ad oggi a via Mentana n.26, non è emerso nessun risultato; inoltre la ricerca è stata estesa a nome di*

*con i riferimenti ricevuti rilevati da un atto, di nulla osta del 25 Settembre 1968 e abitabilità del 18 DICEMBRE 1970, e ancora ricerche dal 1951 al 2001, **non hanno prodotto risultati.***

*Anche per quanto riguarda la richiesta a nome di a via Corte Marone,4 **non è stato trovato alcun titolo abilitativo”***

- Che in relazione all’immobile sito in Mariotto alla via Mentana n° 26 ed identificato al Foglio n° 108 – p.lla 25, sub. 1 e 3, esaminati gli atti trasmessi dal comune di BITONTO, al fine di reperire informazioni sullo stato legittimo dei luoghi, inoltrava presso l’Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Bari, richiesta formale a mezzo PEC di accesso alla planimetria pregressa dell’immobile de quo (**allegato "H.2")**)

- Che l’Ufficio preposto rilasciava in data 11 giugno 2024 copia delle planimetrie pregresse identificate al Fg. 108, p.lla 25, sub.1 e 2 (**allegati "H.3")**)

ciò premesso, esaminata la documentazione agli atti, procede previa individuazione degli immobili staggiti che andranno a comporre n°3 lotti, alla stesura dell’elaborato peritale con seguente ordine:

----- \*\* . \*\* -----



**1. LOTTO “1”** (immobile al n° 4 di Corte Mariano da Bitonto n°2)

1.1. Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare

1.2. Stato di possesso dell'immobile

1.3. Superfici

1.4. Dati catastali

1.5. Confini

1.6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

1.7. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

1.8. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare

1.9. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione

1.10. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°371/2022 R.G. ed identificato al LOTTO “1”

1.11. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

**2. LOTTO “2”**(fondo rustico in Bitonto alla c.da Torre dello Squarquato)

2.1. Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare

2.2. Superfici

2.3. Dati catastali

2.4. Confini

2.5. Destinazione urbanistica

2.6. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

- 2.7. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare
- 2.8. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione
- 2.9. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°371/2022 R.G. ed identificato al LOTTO “2”
- 2.10. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita
- 3. LOTTO “3”(compendio immobiliare a via Mentana,26-Bitonto Mariotto)**
- 3.1. Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare
- 3.2. Stato di possesso dell’immobile
- 3.3. Superfici
- 3.4. Dati catastali
- 3.5. Confini
- 3.6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica
- 3.7. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione
- 3.8. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare
- 3.9. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione
- 3.10. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°371/2022 R.G. ed identificato al LOTTO “3”
- 3.11. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

## **1. LOTTO “1”**

### **1.1 Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare**

L’immobile identificato al civico n° 4 di Corte Mariano da Bitonto n°2 (ex Corte Marone n°4) è composto da abitazione di vecchia costruzione ad un unico piano, oltre soppalco interno. L'immobile ha l'ingresso posizionato al primo piano al quale si accede mediante una rampa di scala esterna (**foto dalla n° 1 e alla n°3 dell'allegato “C.2” e “C.3”**). Esso si compone dei seguenti ambienti come di seguito specificato. Dalla porta d'ingresso si accede ad un ampio soggiorno (**foto dalla n° 4 e alla n°10 dell'allegato “C.2” e “B.3”**). Tale ambiente distribuisce le restanti stanze/vani che compongono il primo piano. In fondo a destra si accede a mezzo di ampia apertura al vano cucina (**foto dalla n° 11 alla n°14 dell'allegato “C.2” e “C.3”**) e a seguire ad una prima camera da letto (**foto dalla n° 15 alla n°17 dell'allegato “C.2” e “C.3”**) e successivamente al vano bagno (**foto n° 18 e n°19 dell'allegato “C.2” e “C.3”**). Dal predetto soggiorno si accede, per mezzo di un rampa di scale in legno e acciaio ad un piano soppalcato realizzato con travi in legno a vista e soletta superiore (**foto n°20 dell'allegato “C.2” e “C.3”**) dove troviamo un vano utilizzato come camera da letto matrimoniale con annesso piccolo vano ripostiglio, utilizzato come cabina armadio, (**foto dalla n° 21 e alla n°26 dell'allegato “C.2” e “C.3”**), ed un secondo vano ripostiglio dove trovano collocazione alcuni impianti della casa (**foto n°27 dell'allegato “C.2” e “C.3”**).

L’appartamento presenta un buono grado di finitura e conservazione e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di lavori di ordinaria

manutenzione. Le porte interne sono in legno mentre le finestre ed i finestrini dei vani, realizzati in pvc con vetro basso emissivo. I pavimenti sono differenti per piano: al piano principale sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato mentre al piano soppalcato con listoni di parquet prefinito. Il rivestimento dei bagni è costituito da gres porcellanato. Le pareti risultano tinteggiate con idropittura ed i soffitti con tempera. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento.

----- \*\* . \*\* -----

## **1.2 Stato di possesso dell'immobile**

Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare de quo risultava occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria dell'immobile.

## **1.3 Superfici**

La superficie lorda dell'abitazione economica sita al civico n° 4 di Corte Mariano da Bitonto n°2 (ex Corte Marone n°4) è così individuata: **(elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente dell'allegato "C.2" e dell'allegato "C.3").**

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| ✓ Piano terra      | ~ <b>43,00 mq</b> |
| ✓ parte soppalcata | ~ <b>33,00 mq</b> |

----- \*\* . \*\* -----

## **1.4 Dati catastali**

Al Catasto Fabbricati il compendio immobiliare identificato al LOTTO 1, composto da abitazione di vecchia costruzione ad un unico piano sita a BITONTO al civico n° 4 di Corte Mariano da Bitonto n°2 (ex Corte Marone n°4), è così identificato **(allegato "D")**:

- - \* \* . \* \* - -

**Abitazione popolare alla Corte Mariano da Bitonto n°2**

**(ex Corte Marone n°4)**

**Dati identificativi:** Foglio 49, particella 630, sub n°4

**Dati classamento:** categoria A/4- classe 1 – consistenza 3 vani - superficie catastale totale 94 m2 – superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 m2 – rendita euro 111,55

**Intestazione:**

- Proprietà per 1/1

**Indirizzo:** Corte Mariano Da Bitonto n. 2 piano 1

**N.B.** Lo scrivente fa notare che la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di perizia riporta una consistenza ed una distribuzione interna diversa da quella reale. Di fatto, dopo che sarà stato evaso l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del DPR n°380/2001 e saranno state rimosse le opere non sanabili di cui si dirà in seguito, dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Bari, Territorio Servizi Catastali la planimetria relativa allo stato dei luoghi riveniente all'accertamento di conformità.

- - \* \* . \* \* - -

**1.5 Confini**

L'abitazione economica alla Corte Mariano da Bitonto n°2 (ex Corte Marone n°4) confina con Corte Marone, proprietà e proprietà .

- - \* \* . \* \* - -

**1.6 Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica**

Il fabbricato facente parte del LOTTO 1, composto da abitazione popolare sita a BITONTO alla Corte Mariano Da Bitonto n. 2, in base a quanto riportato negli atti pubblici, risulta essere stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Nulla è specificato nei succitati atti in merito ad eventuali titoli edilizi che legittimano l'attuale consistenza.

Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 *“lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile [.....] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza [.....]”*

Pertanto a parere dello scrivente la planimetria datata 31 gennaio 1940, a firma dell'ing. Vincenzo Matera e presentata in data 03 marzo 1944, in assenza di titolo edilizio, è da considerarsi planimetria di primo impianto sulla quale basare lo stato legittimo dell'immobile (**allegato “D”**).

In ordine alla **legittimità e conformità urbanistica**, da un confronto fra quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto (**allegato “D”**) e quanto effettivamente rilevato sui luoghi (**allegato “C.2” e “C.3”**) sono state riscontrate alcune difformità distributive interne ed una importante difformità in ordine alla consistenza dell'intero immobile.

In particolare, dal punto di vista distributivo interno, è stato accertato che:

- è stato ampliata la stanza sulla destra mediante realizzazione di un mezzo di divisione con il vano bagno;
- è stato ricavato un vano bagno alla destra dell'ingresso;

Da un punto di visto di consistenza lo stato attuale riporta, in difformità rispetto alla planimetria catastale di primo impianto:

- l'attuale immobile risulta frazionato rispetto alla planimetria in quanto non fa parte della consistenza dell'immobile l'intera parte a sinistra dell'ingresso.
- è stato ricavato un vano soppalcato per quasi tutta la grandezza dell'immobile mediante travi in legno a vista e soletta superiore;

Le difformità rivenienti dalla variazione distributiva interna, nonché la realizzazione vano soppalcato, dovranno essere oggetto di accertamento di conformità e di acquisizione del titolo abilitativo (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) da eseguire previa presentazione della CILA in sanatoria. Gli oneri tecnici – amministrativi da sostenere per evadere la pratica relativa all'accertamento di conformità è

**€2.000,00.**

In relazione all'ampliamento del piano soppalcato, in quanto realizzato in assenza di un titolo abilitativo, qualora sanabile in forza del D.L. n°69/2024, dovrà essere oggetto di accertamento di conformità e di acquisizione del titolo abilitativo (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) da eseguire previa presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria.

Qualora non sanabile, ai sensi del **comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001** "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della

*parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*”, l'ampliamento volumetrico potrà essere mantenuto, ma non sanato dal punto di vista urbanistico, previo deposito di una perizia giurata a firma di tecnico abilitato circa l'impossibilità di demolizione senza pregiudicare la staticità della restante parte legittima del compendio immobiliare.

Inoltre ai sensi dell'**art. 8 della Deliberazione della Giunta Regionale 29 novembre 2022, n. 1663**, in caso di progetti in sanatoria, in tutte le zone sismiche si applica il regime autorizzativo di cui all'articolo 94 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Nello specifico se le strutture delle opere costruite abusivamente e oggetto di accertamento di conformità non risultano accompagnate dal deposito del progetto presso gli organi competenti, è necessario procedere alla denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e al successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, fermo restando per la loro regolarizzazione, della doppia conformità strutturale dell'intero edificio.

Gli oneri tecnici – amministrativi da sostenere per evadere tutta la pratica relativa all'accertamento di conformità, salvo verifiche da parte dell'ufficio tecnico competente, ammontano a circa

**€ 12.000,00.**



Successivamente, alla luce delle opere sanate, dovrà essere regolarizzata la posizione catastale del compendio immobiliare previa presentazione all'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI delle planimetrie catastali aggiornate che dovranno riportare l'esatto stato dei luoghi.

Gli oneri tecnici – amministrativi da sostenere per eseguire le predette opere di ripristino ammontano a corpo a

**€. 2.000,00**

**sommano €. 16.000,00**

----- \*\* . \*\* -----

#### **1.7 Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**

L'immobile al momento del sopralluogo era nella disponibilità della proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_.

Si precisa che dall'atto di acquisto dell'immobile del 14 aprile 1997, registrato a Bari il 02 maggio 1997 al n° 5143, emerge l'esistenza di diritti sul sovrastante lastrico solare condizionati dall'esito di un giudizio instaurato dal Signor \_\_\_\_\_, contro la venditrice \_\_\_\_\_, con atto di citazione del 5 marzo 1996, notificato il 6 marzo 1996, trascritto il 21 giugno 1996 ai n. ri 18213/13842.

----- \*\* . \*\* -----

#### **1.8 Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare**

Il compendio immobiliare identificato al Lotto 1 è pervenuto alla signora \_\_\_\_\_ con atto di compravendita rogito notaio Remigio Perchinunno di Bitonto in data 14 aprile 1997 numero 34285 di Repertorio,

trascritto a Bari il 24 aprile 1997 ai numeri 11257/14296, con il quale acquistava dalla signora

, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BITONTO (BA) censito al NCEU fg. 49 part. 630 sub. 4, cat. A/4 vani 3,0 piano 1.

----- \* \* . \* \* -----

### **1.9 Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare**

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn. 6078/38448 del 14 agosto 2019 per Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania in data 4 luglio 2019, numero 368 di repertorio per complessivi euro 225.270,00 di cui euro 201.875,51 per capitale a favore: Unione di Banche Italiane S.P.A. sede Bergamo (BG) codice fiscale 03053920165 contro

e

, gravante sul diritto di intera piena proprietà di sui seguenti immobili in Bitonto (BA):

- ✓ Abitazione identificata al Fg. 49, p.lla 630, sub. 4 nat. A/4 vani 3,0 piano 1 Corte Mariano da Bitonto n. 2
- ✓ Terreno identificato al Fg. 38, p.lla. 2389, are 5.68
- Trascrizione contro relativa alla formalità nn.36206R.G. e 49202R.P. del 28/09/2022 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il

13/08/2022, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari (BA), a  
favore della Società GROUP SPV Srl con sede in CONEGLIANO (TV)  
contro contro

e

, gravante sul diritto di intera piena proprietà di  
sui seguenti immobili in comune di BITONTO (BA), gravante, gra-  
vante sul diritto di intera piena proprietà di sui se-  
guenti immobili in comune di BITONTO (BA):

- ✓ Abitazione identificata al Fg. 49, p.lla 630, sub. 4 nat. A/4 vani 3,0  
piano 1 Corte Mariano da Bitonto n. 2
- ✓ Terreno identificato al Fg. 38, p.lla. 2389, are 5.68

----- \* \* . \* \* -----

#### **1.10 Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°371/2022 R.G. ed identificato al LOTTO "1"**

La determinazione del valore di stima del compendio immobiliare rica-  
dente nella causa civile in epigrafe viene eseguita con il **metodo compara-**  
**tivo** previa utilizzazione dei valori O.M.I. acquisiti attraverso il sito  
"[www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**  
**dell'Agenzia del Territorio** aggiornati al **2° semestre 2023 (allegato "L.1")**.

#### **"LOTTO 1"**

Attraverso i valori forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobilia-**  
**re dell'Agenzia del Territorio** è stato determinato, in conformità  
all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pub-  
blicato sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica Italiana n°182/2007, il **va-**

**lore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006 (**allegato "L.1"**). Pertanto, considerando i prezzi unitari dell'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre 2023, i valori minimi e massimi di **Abitazioni economiche** forniti dell'Agenzia del Territorio della provincia di Bari – sezione O.M.I per abitazioni in normale stato conservativo ubicati nell'abitato di Bionto nella ZONA CENTRALE sono: **1.050,00 €/mq (valore minimo ) e 1.300,00€/mq (valore massimo) (allegato "L.1")**.

Inoltre, in considerazione che la categoria catastale dell'immobile risulta essere Abitazione popolare, si dovrà applicare al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo pari ad 1,05 per il passaggio di categoria da economica a popolare.

Ne segue pertanto che, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007, il **V<sub>alore normale unitario</sub>** dell'abitazione all'attualità è il seguente

$$\begin{aligned} \text{V}_{\text{alore unitario}} &= [\text{V}_{\text{alore OMI min}} + (\text{V}_{\text{alore OMI max}} - \text{V}_{\text{alore OMI min}}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4] / 1,05 = \\ &= [1.050,00\text{€/mq} + (1.300,00 - 1.050,00)\text{€/mq} \times (0,3 + 3 \times 0,5) / 4] / 1,05 = \text{€ } \mathbf{1.107,14/mq} \end{aligned}$$

Ne segue che il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima ed identificato al Lotto 1**, determinato in forza dei predetti valori unitari, resta così definito (**allegato "L.1"**):

$$\begin{aligned} (100\% \text{ S}_{\text{uperficie lorda abitazione}} \times \text{V}_{\text{alore unitario ab.}}) &= (43,00\text{mq} \times \text{€ } 1.107,14\text{mq}) = \text{€ } 47.607,02 \\ &\text{sommano} \quad \text{€ } \mathbf{47.607,02} \end{aligned}$$

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, atteso che le somme necessarie alla regolarizza-

zione urbanistica del compendio immobiliare di cui al Lotto 1 ammontano ad € 9.000,00, ne segue che il valore della porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva, previo arrotondamento è pari a:

**ab. Corte Mariano da Bitonto n°2: (€ 47.607,02 - € 16.000,00) = € 31.607,02**

- - \* \* . \* \* - -

#### **1.11 Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

- ✓ Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn. 6078/38448 del 14 agosto 2019
- ✓ Trascrizione contro relativa alla formalità nn. 36206R.G. e 49202R.P. del 28/09/2022

- - \* \* . \* \* - -

## **2. LOTTO "2"**

### **2.1 Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare sito in BITONTO alla Contrada TORRE DELLO SQUARQUATO**

Il compendio immobiliare del lotto n°2 oggetto della presente perizia è costituito da **n°1 fondo rustico sito nel Comune di Bitonto alla Contrada Torre dello SQUARQUATO ed identificato al Catasto Terreni con il foglio di mappa 38, particelle 2389, della superficie complessiva di mq 568,00**. Il fondo rustico è ubicato nella periferia Nord di Bitonto. Del compendio immobiliare si allegano estratti internet di rilevazione mappale fotografica. Durante il sopralluogo ricognitivo è emerso che all'interno del lotto è stato realizzato un fabbricato in muratura e copertura in lamiera grecata, di circa 46,00 mq lordi. Tale fabbricato risulta essere stato edificato senza alcun titolo edilizio.

----- \*\* . \*\* -----

## 2.2 Superfici

La superficie catastale del compendio identificata al LOTTO n°2 è la seguente

✓ Fondi rustici di cui al Fg. 38 p.lla 2389 ~ **568,00 mq**

----- \*\* . \*\* -----

## 2.3 Dati catastali

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ricadente costituente il Lotto n°2 è così identificato (**allegato “D”**):

### **Fondo rustico in Bitonto alla contrada TORRE dello SQUARQUATO**

- **Dati identificativi:** Foglio 38, particella 2389
- **Dati classamento:** Particella con qualità: AREA, superficie 568,00 mq,  
Annotazione di immobile: Senza Reddito
- **Intestazione:** (nessuna intestazione corrispondente)

**N.B.** Da una verifica dei dati catastali è emerso che la particella 2389 del foglio 38 del Comune di Bitonto risulta essere senza intestatari, diversamente da quanto risulta dall'atto di donazione 07 novembre 2022, a firma del Notaio Roberto De Michele di Santeramo in Colle.

----- \*\* . \*\* -----

## 2.4 Confini

L'immobile di cui al Lotto n°2 confina con particella 2512 di proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_ e con proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri

----- \*\* . \*\* -----

## 2.5 Destinazione urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare identificato al Lotto n°2. presenta la seguente classificazione di destinazione urbanistica (allegato E.2.) :

1) Verde Agricolo E1 , art. 22.1 delle vigenti N.T.A.

----- \*\* . \*\* -----

## **2.6 Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**

Il terreno al momento del sopralluogo era nella disponibilità della proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_

Si precisa che l'immobile è pervenuto alla sig.ra \_\_\_\_\_ in forza di atto di donazione del 07 novembre 2022, a firma del Notaio Roberto De Michele di Santeramo in Colle, e che tale donazione viene fatta ed accettata in conto di legittima, e per l'eventuale supero, con prelievo dalla disponibile con dispensa da collazione.

----- \*\* . \*\* -----

## **2.7 Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare**

Il compendio immobiliare identificato al Lotto 2 è pervenuto alla signora \_\_\_\_\_ con atto di donazione rogito notaio Roberto De michele di Santeramo in Colle in data 7 novembre 2002 numero 1649 di Repertorio, trascritto a Bari il 14 novembre 2002 ai numeri 35619/49598, con il quale riceveva dai signori \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_

l \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in \_\_\_\_\_

comune di BITONTO (BA) censito al NCT fg. 38 part. 2389 (ex part. 298/C)

----- \*\* . \*\* -----

## **2.8 Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare**

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn. 6078/38448 del 14 agosto 2019 per Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania in data 4 luglio 2019, numero 368 di repertorio per complessivi euro 225.270,00 di cui euro 201.875,51 per capitale a favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. sede BERGAMO (BG) codice fiscale 03053920165 contro

e

, gravante sul

diritto di intera piena proprietà di \_\_\_\_\_ sui seguenti immobili in comune di BITONTO (BA):

✓ Abitazione identificata al Fg. 49, p.lla 630, sub. 4 nat. A/4 vani 3,0 piano 1 Corte Mariano da Bitonto n. 2

✓ Terreno identificato al Fg. 38, p.lla. 2389, are 5.68

- Trascrizione contro relativa alla formalità nn.36206R.G. e 49202R.P. del 28/09/2022 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il 13/08/2022, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari (BA), a favore della Società GROUP SPV Srl con sede in CONEGLIANO (TV)



contro contro

e

, gravante sul diritto di intera piena proprietà di  
sui seguenti immobili in comune di BITONTO (BA), gravante, gra-  
vante sul diritto di intera piena proprietà di sui se-  
guenti immobili in comune di BITONTO (BA):

✓ Abitazione identificata al Fg. 49, p.lla 630, sub. 4 nat. A/4 vani 3,0  
piano 1 Corte Mariano da Bitonto n. 2

✓ Terreno identificato al Fg. 38, p.lla. 2389, are 5.68

## **2.9 Determinazione del valore all'attualità del compendio immobiliare facente parte del Lotto "2"**

La determinazione del valore di stima in genere viene eseguita previa  
utilizzo dei valori agricoli medi acquisiti dalle deliberazioni delle Commissioni  
Esproprio Provinciali, reperibili attraverso il sito  
"www.agenziaterritorio.it".

Nel del **"LOTTO 2"** la particella in questione assume una tipizzazione  
catastale identificata come "AREA" derivante, dal frazionamento della  
particella originaria n° 298. L'immobile così identificato costituisce un bene  
senza reddito, ovvero senza rendita catastale, come del resto dichiarato  
nell'atto di donazione precedentemente citato.

Inoltre all'interno del lotto è stato edificato, senza alcun titolo edilizio,  
un fabbricato in muratura destinato al deposito degli attrezzi. Tale fabbricato  
non sanabile, dovrà essere rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi origina-  
rio del lotto.

In considerazione di quanto sopra, il valore che si attribuisce al lotto è

pari a quello indicato nell'atto di donazione ovvero:

€. 2.500,00

## 2.10 Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- ✓ Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn. 6078/38448 del 14 agosto 2019
- ✓ Trascrizione contro relativa alla formalità nn.36206R.G. e 49202R.P. del 28/09/2022

----- \* \* . \* \* -----

## 3. LOTTO "3"

### 3.1 Identificazione, ubicazione, descrizione e confini del compendio immobiliare sito in Bitonto - Mariotto alla via Mentana n°26

Il compendio immobiliare identificato al "Lotto 3" è ubicato in Bitonto alla frazione Mariotto al civico n°26 di via Mentana (**foto n° 1 dell'allegato "C.2" e "C.3"**), è composto da un immobile al piano terra di due vani oltre accessori, oltre piano seminterrato. Completano il lotto un appezzamento di terreno sul quale è stato edificato un capannone ad uso deposito. All'immobile al piano terra si accede dal civico n°26 di via Mentana. Nello specifico troviamo un primo corpo di fabbrica di vecchia edificazione costituito da un vano unico di forma rettangolare con solaio a volta suddiviso da un tramezzo che delimita una seconda porzione soppalcata, attraverso la quale si accede al lastrico solare (**foto dalla n° 16 alla n°21 dell'allegato "C.2" e "C.3"**). L'immobile prosegue poi con un secondo corpo di fabbrica, di più recente costruzione, collegato al predetto attraverso un varco e costituito da un primo vano di passaggio ed utilizzato come cucina (**foto n° 7 e n°8 dell'allegato "C.2" e "C.3"**), una camera da letto (**foto dalla n° 9 alla n°12 dell'allegato "C.2" e "C.3"**) ed un bagno (**foto dalla n° 13 alla n°15**

dell'allegato "C.2" e "C.3"). La seconda porzione di fabbricato, ha accesso anche dalla strada posteriore via Piccinni, attraverso la quale si accede al piano seminterrato dove troviamo un grande vano deposito di forma rettangolare, sottoposto all'abitazione (foto dalla n°22 alla n°24 dell'allegato "C.2" e "C.3"). Completa il lotto un fondo rustico ubicato posteriormente al fabbricato, con accesso dalla predetta via Piccini, ove è stato edificato un ulteriore corpo di fabbrica con pareti in muratura e copertura precaria in travi di legno e lamiera grecata (foto dalla n° 25 alla n°34 dell'allegato "C.2" e "C.3"). Al fondo rustico si accede per mezzo di un cancelletto in legno.

Il fabbricato con duplice accesso da via Mentana e via Piccinni presenta uno scarso grado di finitura e conservazione e, per quanto è stato possibile accertare, necessita di lavori di ordinaria manutenzione. I pavimenti e il rivestimento del bagno sono ceramici, le pareti risultano tinteggiate con idropittura ed i soffitti con tempera. Mentre il vano deposito al piano seminterrato e il fabbricato nel fondo rustico presenta un pessimo grado di finitura e conservazione e, per quanto è stato possibile accertare, necessita di lavori di ordinaria manutenzione. I pavimenti sono in marmette di cemento e le pareti risultano parzialmente intonacate.

----- \*\* . \*\* -----

### 3.2 Superfici

La superficie lorda del compendio immobiliare costituito da un immobile al piano terra di due vani oltre accessori, oltre piano seminterrato e fondo rustico sito a BITONTO – fraz. Mariotto alla via Mentana n°26, con accesso anche da via Piccinni, contraddistinto in Catasto Fabbricati con foglio di mappa n°108 – particella n°25 – ai subb. 1 e 2 oltre che da fondo

rustico, è così individuata: (elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente dell'allegato "C.2" e dell'allegato "C.3").

✓ Abitazione piano terra (porzione più antica)	~ 34,00 mq
✓ Abitazione piano terra (porzione più recente)	~ 34,00 mq
✓ Deposito piano interrato	~ 23,00 mq
✓ Fondo rustico *	~ 80,00 mq

\*di cui edificati circa 50,00 mq

----- \*\* . \*\* -----

### 3.3 Dati catastali

Al Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è così identificata (allegato "D"):

- - \*\* . \*\* - -

#### **Abitazione di tipo rurale al piano terra**

**Dati identificativi:** Foglio 108, particella 25, sub n°1

**Dati classamento:** categoria A/6- classe 1 - consistenza 2 vani – rendita euro 74,37

**Intestazione:** \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_)  
 \_\_\_\_\_ ) - Proprietà per 1/1 in regime di  
 separazione dei beni

**Indirizzo:** via Mentana n°26, Piano terra

**N.B.** Lo scrivente fa notare che la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di perizia reca una distribuzione interna diversa da quella reale. Di fatto, dopo che sarà stato evaso l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del DPR n°380/2001 e saranno state rimosse le opere non sanabili, dovrà essere presentata all'Agenzia del-

le Entrate-Ufficio Provinciale di Bari, Territorio Servizi Catastali la planimetria relativa allo stato dei luoghi riveniente all'accertamento di conformità.

- - \* \* . \* \* - -

### **Abitazione popolare al piano terra**

**Dati identificativi:** Foglio 108, particella 25, sub n°2

**Dati classamento:** categoria A/4- classe 1 - consistenza 1 vani – rendita euro 59,39

**Intestazione:** \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_)  
 \_\_\_\_\_ ) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Indirizzo:** via Mentana, Pian T -S1

- - \* \* . \* \* - -

### **Fondo rustico**

**Dati identificativi:** Foglio 108, particella 15

**Dati classamento:** categoria ULIVETO classe 2 – superficie 138 mq 1  
 – reddito dominicale euro 0,78 – reddito agrario euro 0,57

**Intestazione:** \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_)  
 \_\_\_\_\_ ) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**N.B.** Lo scrivente fa notare che la visura catastale riporta una consistenza maggiore rispetto a quella riscontrata in loco.

- - \* \* . \* \* - -

### **3.4 Legittimità urbanistica**

Il fabbricato facente parte del LOTTO 3, composto da un'abitazione al piano terra e seminterrato oltre porzione di terreno retrostante siti in BITONTO alla via Mentana n°26, con accesso anche da strada privata via Piccinni, risulta essere stato edificato in diverse fasi. Nello specifico l'immobile di vecchia costruzione con accesso da via Mentana n°26 risulta edificato in epoca antecedente al 1942 (come risulta da accatastamento di primo impianto datato 15/11/1943).

Ai sensi del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 *“lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile [.....] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza [.....].* Pertanto lo stato legittimo, per l'immobile di cui al sub. 1 risulta quella identificata in planimetria catastale presente in atti.

Per quanto riguarda la porzione di immobile identificato al sub. 2, la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi è stata presentata in data 29/10/1971, a seguito della costruzione dell'ampliamento dell'unità immobiliare. Tuttavia dalla ricerca presso gli archivi del Comune di Bitonto **non risultano titoli edilizi che ne legittimano l'esistenza.** Nell'atto di compravendita del 19 luglio 2005 a firma del Notaio Oliva, ai sensi della L. 47/85

e DPR 380/2001 si dichiara che la porzione di immobile è stata realizzata con Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori rilasciato dal Comune di Bitonto in data 25 settembre 1968 con successiva dichiarazione di abitabilità in data 18 dicembre 1970. Tuttavia, alle predette date, per quanto possibile accertare, presso il Comune di Bitonto non sono stati rinvenuti documenti che ne attestino la legittimità, così come dallo stesso ente dichiarato con missiva pec del 28/05/2024.

Inoltre da una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, al fine di reperire le planimetrie pregresse degli immobili staggit, si evince, relativamente al sub. 1, che alla data del 20 febbraio 1940, era presente un terreno retrostante l'immobile con la presenza soltanto di una stalla (**allegato "I.2"**)

In ordine alla **legittimità e conformità urbanistica**, da un confronto fra quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto (**allegato "I.2"**) e quanto effettivamente rilevato sui luoghi (**allegato "C.2" e "C.3"**) sono state riscontrate alcune difformità distributive interne ed una importante difformità in ordine alla consistenza dell'intero immobile. In particolare, dal punto di vista distributivo interno, è stato accertato che:

- Al piano terra (porzione più antica) è stato realizzato un tramezzo di divisione del vano principale con successiva realizzazione di un soprapalco di accesso al lastrico solare;

Da un punto di vista di consistenza lo stato attuale riporta, in difformità rispetto alla planimetria catastale di primo impianto:

- la realizzazione di tutta la porzione al piano terra di edificazione più recente, verosimilmente 1970, compreso il deposito al piano interrato;

- la realizzazione di una costruzione in muratura nel fondo rustico, non legittimata da alcun titolo edilizio;

Le difformità rivenienti dalla variazione distributiva interna, dovranno essere oggetto di accertamento di conformità e di acquisizione del titolo abilitativo (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) da eseguire previa presentazione della S.C.I.A in sanatoria per via della variazione.

Gli oneri tecnici – amministrativi da sostenere per evadere la pratica relativa all'accertamento di conformità è **€2.000,00.**

In relazione all'ampliamento volumetrico della porzione di immobile retrostante, in quanto realizzato in assenza di un titolo abilitativo, qualora sanabile, dovrà essere oggetto di accertamento di conformità e di acquisizione del titolo abilitativo (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) da eseguire previa presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria.

Qualora non sanabili, ai sensi del **comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001** *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."*, l'ampliamento volumetrico potrà essere mantenuto, ma non sanato dal punto di vista urbanistico, previo deposito di una perizia giurata a firma di tecnico abilitato circa l'impossibilità di demolizione senza pregiudicare la staticità di tutto l'immobile.



Inoltre ai sensi dell'**art. 8 della Deliberazione della Giunta Regionale 29 novembre 2022, n. 1663**, in caso di progetti in sanatoria in tutte le zone sismiche si applica il regime autorizzativo di cui all'articolo 94 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Nello specifico se le strutture delle opere costruite abusivamente e oggetto di accertamento di conformità non risultano accompagnate dal deposito del progetto presso gli organi competenti, è necessario procedere alla denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e al successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, fermo restando per la loro regolarizzazione, della doppia conformità strutturale dell'intero edificio.

Gli oneri tecnici – amministrativi da sostenere per evadere tutta la pratica relativa all'accertamento di conformità, salvo verifiche da parte dell'ufficio tecnico competente è stimato in circa

**€10.000,00.**

In relazione al fabbricato realizzato sul fondo rustico di cui al Fg. 108 sub. 15, in quanto realizzato in assenza di un titolo abilitativo, non è sanabile. In considerazione di quanto sopra dovrà essere regolarizzato e ripristinato lo stato dei luoghi in atti mediante rimozione dello stesso. La stima dei lavori di messa in pristino dello stato dei luoghi, comprensivi di oneri tecnici – amministrativi da sostenere per evadere la pratica relativa alla Comunicazione per il ripristino è di circa

**€5.000,00.**

Successivamente, alla luce delle opere sanate, dovrà essere regolarizzata la posizione catastale del compendio immobiliare previa presentazione all'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI delle planimetrie catastali aggiornate che dovranno riportare l'esatto stato dei luoghi.

3.5	<u>Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione</u>
-----	---

L'immobile al momento del sopralluogo era nella disponibilità del delegato alla vendita avv. BRINDICCI, il quale in possesso delle chiavi consentiva l'accesso ai cespiti.

### 3.6 Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare

Il compendio immobiliare identificato al Lotto 3 è pervenuto al signor \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con atto di compravendita rogito notaio Luigi  
OLIVA di Bitonto in data 19 luglio 2005 numero 48846 di Repertorio, tra-  
scritto a Bari il 02 agosto 2005 ai numeri 40906/24790 dalle signore  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_  
e l

codice fiscale \_\_\_\_\_, il diritto di intera piena proprietà sugli  
immobili in comune di BITONTO (BA) censiti al NCEU fg. 108 part. 25  
sub. 1 nat. A/6 vani 2,0 piano T Via Mentana n. 26, NCEU fg. 108 part. 25  
sub. 2 nat. A/4 vani 1,0 piano S1-T Via Mentana e NCT fg. 108 part. 15 nat.  
T are 1.38.

Ai signori	
codice fiscale	per l'usufrutto e
, codice fiscale	per la

nuda proprietà, gli immobili di cui sopra pervennero in forza della denuncia di successione numero 19 volume 75/1 presentata all'Ufficio del Registro di Bari in data 25 maggio 2001 e trascritta a Bari il 26 marzo 2008 ai numeri 8497/13252, in morte del signor

, codice fiscale e deceduto in data 26 novembre 2000; nell'eredità (devoluta per testamento olografo del 21 giugno 1999, pubblicato con verbale del notaio Luigi Oliva di Bitonto in data 16 maggio 2001 numero 41820 di repertorio, registrato a Bari il 23 maggio 2001 al numero 2012/1A) rientrava il complessivo diritto di intera piena proprietà, tra l'altro, sugli immobili in comune di BITONTO (BA) censiti al NCEU fg. 108 part. 25 nat. A/6 vani 2,0 piano T Via Mentana n. 26, NCEU protocollo 1227 anno 1971 nat. A/4 vani 1, piano S1-T Via Mentana e NCT fg. 108 part. 15 nat. T are 1.38.

Al signor

, gli immobili di cui sopra pervennero in forza di titoli ultraventennali (antecedenti al 1° gennaio 1972)

- - \* \* . \* \* - -

### **3.7 Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare**

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare staggito è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn. 6078/38448 del 14 agosto 2019 per Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verbania in data 4 luglio 2019, numero 368 di repertorio per complessivi euro 225.270,00 di cui euro

201.875,51 per capitale a favore: Unione di Banche Italiane S.P.A. sede  
Bergamo (BG) codice fiscale 03053920165 contro

e

, gravante sul diritto di intera piena proprietà di  
sui seguenti immobili in comune di Bitonto (BA):

✓ Abitazione identificata al Fg. 108, p.lla 25, sub. 1 nat. A/6 vani 2,0  
piano T, via Mentana n°26

✓ Abitazione identificata al Fg. 108, p.lla 25, sub. 2 nat. A/4 vani 1,0  
piano S1 - T, via Mentana

✓ Terreno identificato al Fg. 108, p.lla. 15, are 1.38

- Trascrizione contro relativa alla formalità nn.36206R.G. e 49202R.P.  
del 28/09/2022 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il  
13/08/2022, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari (BA), a  
favore della Società GROUP SPV Srl con sede in Conegliano (TV)  
contro contro

e

, gra-

vante sul diritto di intera piena proprietà di  
sui seguenti immobili in comune di Bitonto (BA), gravante, gravante sul di-  
ritto di intera piena proprietà di  
sui seguenti immobili  
in comune di Bitonto (BA):

- - \* \* . \* \* - -

### **3.8 Determinazione del valore all'attualità del compendio immobiliare facente parte del Lotto "3"**

La determinazione del valore di stima del compendio immobiliare ri-  
cadente nella causa civile in epigrafe viene eseguita con il **metodo compa-**

**rativo** previa utilizzazione dei valori O.M.I. acquisiti attraverso il sito ["www.agenziaterritorio.it"](http://www.agenziaterritorio.it), dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** ed aggiornati al **2° semestre 2023 (allegato "L.2 ed L.3")**.

### **"LOTTO 3"**

Attraverso i valori forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** è stato determinato, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica Italiana n°182/2007, il **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006 (**allegato "L.2"**). Pertanto, considerando i prezzi unitari dell'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre 2023, i valori minimi e massimi di **Abitazioni economiche** forniti dall'Agenzia del Territorio della provincia di Bari – sezione O.M.I per abitazioni in normale stato conservativo ubicati nell'abitato di Bitonto – fraz di Mariotto nella zona periferica E3 sono: **650,00 €/mq (valore minimo ) e 900,00€/mq (valore massimo) (allegato "L.2")**.

Inoltre, in considerazione che la categoria catastale dell'immobile risulta essere Abitazione economica, si dovrà applicare al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo pari ad 1,20 per il passaggio di categoria da economica a rurale per quanto riguarda la porzione di cui al sub. 1, mentre il coefficiente correttivo pari ad 1,05 per il passaggio di categoria da economica a popolare per quanto riguarda la porzione di cui al sub. 2.

Ne segue pertanto che, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della

Repubblica Italiana n°182/2007, il **V<sub>alore normale unitario</sub>** dell'abitazione all'attualità è il seguente:

Per la porzione di cui al sub. 1 resta così definito

$$\begin{aligned} V_{1\text{alore unitario}} &= [V_{\text{alore OMI min}} + (V_{\text{alore OMI max.}} - V_{\text{alore OMI min}}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4] / 1,05 = \\ &= [650,00\text{€./mq} + (900,00 - 650,00)\text{€./mq} \times (0,8 + 3 \times 0,2) / 4] / 1,20 = \text{€ } 614,58/\text{mq} \end{aligned}$$

Per la porzione di cui al sub. 2 resta così definito

$$\begin{aligned} V_{2\text{alore unitario}} &= [V_{\text{alore OMI min}} + (V_{\text{alore OMI max.}} - V_{\text{alore OMI min}}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4] / 1,05 = \\ &= [650,00\text{€./mq} + (900,00 - 650,00)\text{€./mq} \times (0,8 + 3 \times 0,2) / 4] / 1,05 = \text{€ } 702,38/\text{mq} \end{aligned}$$

Per quanto riguarda invece il fondo rustico identificato al Fg. 108 sub. 15, attraverso i valori forniti dal sito **dell'Agenzia del Territorio** è stato desunto, il **VALORE agricolo medio per tipologia di coltura (allegato "L.3")**. Pertanto, considerando i valori forniti dell'Agenzia del Territorio della provincia di Bari – per fondi rustici nel Comune di BIRTONTO così come di seguito elencati:

<b>COLTURA</b>	<b>Valore agricolo medio €/Ha (V3)</b>
uliveto	<b>V3= €. 16.000,00/Ha</b>

Ne segue che il **valore totale medio del compendio immobiliare oggetto di stima ed identificato al Lotto 3**, determinato in forza dei predetti valori unitari, resta così definito (**allegato "I.3")**..:

$$(100\% S_{\text{superficie netta abitazione}} \times V_{1\text{alore unitario abitazione}}) +$$

$$+ (100\% S_{\text{superfici netta abitazione}} \times V_{2\text{alore unitario abitazione}}) +$$

$$+ (50\% S_{\text{superfici vano deposito piano seminterrato}} \times V_{2\text{alore unitario abitazione}}) +$$

$$(S_{\text{superficie uliveto}} \times V_3) =$$

$$= (34,00\text{mq} \times \text{€} 614,58/\text{mq}) = \text{€} 20.895,72 +$$

$$(34,00\text{mq} \times \text{€} 702,38/\text{mq}) = \text{€} 23.880,92 +$$

$[(23\text{mq}/100) \times 50 \times \text{€}.702,38/\text{mq}] = \text{€}. 8.077,37 +$

$(0,008 \text{ Ha} \times \text{€}.16.000/\text{Ha}) = \text{€}. 128,00 =$

**sommano €. 52.982,01**

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, atteso che le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica del compendio immobiliare di cui al Lotto 3 ammontano ad €18000,00, ne segue che il valore della porzione di immobile ricadente nell'attivo della causa civile è pari a:

**Compendio immobiliare alla via Mentana n°26 ed altri:**

$(\text{€}.52.982,01 - \text{€}.18.000,00) = \text{€}. 34.982,01$

-- \*\* . \*\* --

### **3.9 Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

- ✓ Iscrizione di Ipoteca giudiziale nn. 6078/38448 del 14 agosto 2019
  - ✓ Trascrizione contro relativa alla formalità nn.36206R.G. e 49202R.P. del 28/09/2022
- MOLA di Bari, li 14/06/2024



## ALLEGATI

Allegato -A- Nomina CTU e quesiti formulati dal Giudice

Allegato -B- Convocazione delle operazioni peritali

Allegato -C- Verbale delle operazioni peritali

Allegato -C.2- Restituzione grafica del compendio immobiliare

Allegato -C.3- Rilievo fotografico del compendio immobiliare

Allegato -D- Visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare

Allegato -E.1- Istanza accesso atti comune Bitonto per CDU

Allegato -E.2- Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato -F.1- Istanza accesso atti comune Conversano per titoli edilizi

Allegato -F.2- Riscontro pec all'istanza di accesso agli atti

Allegato -G.1- Istanza richiesta stato civile

Allegato -G.2- Certificato stato civile

Allegato -H.1 - Atto di Compravendita a firma del notaio LUIGI OLIVA del  
19 luglio 2005 Rep. N. 48846

Allegato -H.2- Richiesta planimetria catastale pregressa

Allegato -H.3- Planimetria pregressa del Fg. 108, p.lla 25 sub. 1 e 2

Allegato -I.1- Valori O.M.I. GEOPOI dell'Agenzia del Territorio – Centro  
Storico

Allegato -I.2- Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio – anno 2013

Allegato -I.3- Valori O.M.I. GEOPOI dell'Agenzia del Territorio – zona  
Periferica