
TRIBUNALE DI BARI

II^ SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. [REDACTED]/2024 R.G.Es.

Giudice Es. Dott.ssa Marisa Attollino

ELABORATO PERITALE

Debitore esecutato: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED] S.r.l.

Creditore intervenuto: [REDACTED] S.r.l.

Custode giudiziario: **Avv. Laura Di Bari**

Consulente tecnico di Ufficio nominato: Ing. Vincenzo Lopopolo

Studio professionale: Via Luigi Ricchioni n. 10 - 70124 Bari

PEC: vincenzo.lopopolo@ingpec.eu

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale di Bari n. 3149

Iscritto nell'Elenco dei Periti per la Procura della Repubblica di Bari al n. 348

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Barletta-Andria-Trani al n. 989

*Ill.ma Sig.ra Giudice Es.
Dott.ssa Marisa Attollino*

RELAZIONE PERITALE

1. Introduzione e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. in datato 08/08/2024, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Vincenzo Lopopolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n° [REDACTED]/2024 R.G.Es. del Tribunale di Bari, promossa da [REDACTED] +1 c/ [REDACTED], rinviando il procedimento all'udienza del 06/03/2025.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 12/08/2024.

All'Esperto nominato venivano concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica PCT, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Inoltre al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'articolo 46, comma cinque del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati.

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza

di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà del corpo edilizio in corso di costruzione ubicato in [REDACTED] con doppio accesso carrabile e pedonale sia dalla via Domenico Toto n.28 che dalla via Giuseppe Fatone n.c., composto rispettivamente da un piano interrato, un piano seminterrato e tre piani fuori terra su piano rialzato, costituito da più unità immobiliari al rustico e collegate per il tramite di una scala interna e di un vano ascensore non installato, con annessa area pertinenziale esterna scoperta, destinata per quota parte a parcheggio privato e facente parte di un unico suolo edificatorio, oltre ogni altro accessorio, accessione, pertinenza, diritti e servitù attive e passive, ove esistenti, nello stato di fatto e di diritto esistente.

Identificati al catasto fabbricati:

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 2, particella 1119, sub. 4, via Giovanni Toto n.c., piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 151 mq, rendita € 343,13.

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 2, particella 1119, sub. 5, via Giovanni Toto n.c., piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 113 mq, rendita € 245,11.

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 2, particella 1119, sub. 6, via Giovanni Toto n.c., piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita € 93,27.

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 2, particella 1119, sub. 7, via Giuseppe Fatone n.c., piano S1-S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 98 mq, rendita € 343,13.

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 2, particella 1119, sub. 8, via Giuseppe Fatone n.c., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 200 mq, rendita € 371,85.

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 2, particella 1119, sub. 9, via Giuseppe Fatone n.c., piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 497,09.

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 2, particella 1119, sub. 10, via Giuseppe Fatone n.c., piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 542,28.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a prevalente uso residenziale a traffico limitato con spazi e parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), palestra (buono), supermercato (ottimo), stadio (buono), ufficio postale (buono), spazi verdi (discreto).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciale.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile staggito risulta non abitato al momento dell'accesso peritale avvenuto in data 30/09/2024, ma nella disponibilità e possesso del sig. [REDACTED] (Vedasi dichiarazioni rese dal soggetto a Verbale di accesso redatto dal Custode giudiziario), che a sua volta risulta essere di stato libero così come estratto dal Certificato di stato civile, di residenza e di stato famiglia e di stato civile prodotto in atti e datato 09/08/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ----- ;

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Vedasi Atto di asservimento e vincolo a parcheggio rogato dal Dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED], in data [REDACTED] - rep. n. 9343, registrato a Bari il 13/10/2004 al n°1002262/A.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Vedasi Atto di Compravendita in data 11/09/2008, al repertorio n. 14441 e raccolta n.3983, rogante Notaio Dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED].

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna in data 11.03.2024 ed iscritta in data 19/03/2024 al n. 13165 del Registro Generale e n. 1669 del Registro Particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Importo sorte capitale: 152.000,00 €.; Totale: € 95.000,00.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 15.03.2024 ed iscritta in data 26.03.2024 al n. 14502 del Registro Generale e n. 1872 del Registro Particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Importo sorte capitale: 57.717,28 €.; Totale: € 304.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili – Codice atto 726 a favore di [REDACTED] c/ [REDACTED], del [REDACTED], con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 08.07.2024 ai nn. 33860 del Registro Generale e n. 26045 del Registro Particolare.

4.2.3. Altre trascrizioni: -----

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*: lo stato reale dei luoghi periziati in data 30/09/2024, risulta non conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti, in cui l'assentito Permesso di costruire n. [REDACTED] risulta essere spirato a seguito della mancata comunicazione di fine lavori (*Vedasi accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio tecnico di Grumo Appula*), così come accertato sui luoghi staggiati, le opere edilizie risultano essere allo stato incompletate oltre che avere lievi variazioni planimetriche riguardanti le tramezzature interne realizzate che definiscono gli spazi interni così come definiti da progetto edilizio assentito.

Ciò stante, per la regolarizzazione di tale difformità urbanistico-edilizia risulta opportuno richiedere un permesso di costruire in sanatoria presso il Pubblico Ufficio competente in materia, previa verifica della doppia conformità urbanistica ovvero sia al momento della sua realizzazione che al momento della presentazione della domanda (art. 36, D.P.R. 380/01), diversamente in ultima ratio sarà oggetto di demolizione.

Ciò posto, si dovrà provvedere altresì al pagamento della sanzione amministrativa che prudenzialmente ed aprioristicamente si ipotizza pari alla massima applicabile ovvero € 5'164,00, nonché a versare l'importo residuale per le opere di urbanizzazione secondaria già precedentemente calcolate e pari al 50% di quanto già versato per un importo pari a € 2'499,62, fatta salva altra rivalutazione a seguito di nuovo permesso di costruire in sanatoria a richiedersi al momento e non aprioristicamente calcolabile.

Inoltre, per l'attività professionale e per gli oneri amministrativi derivanti è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva pari a € 1'500,00, per un totale complessivamente pari a € 9'163,62, a decurtarsi rispetto al valore di mercato dell'immobile stimato.

4.3.2. *Conformità catastale*: lo stato reale dei luoghi periziati in data 30/09/2024 risulta non conforme alla planimetrie catastali di primo impianto riportata in atti a causa di una diversa distribuzione interna del piano interrato in quanto in atti risultano presenti murature che fungono in sostanza da partizioni verticali delimitanti i subalterni individuati censiti ai nn. 4-5-6 ma che nella realtà non esistono, oltre a quanto fatto rilevare al punto precedente risultano presenti lievi variazioni dimensionali nelle tramezzature interne ai

piani fuori terra, nonché nei dati rispettivi identificativi e per cui si dovrà procedere ad allineare i dati di indirizzo e delle consistenze effettivamente rilevate con rilievo topografico.

Per lo svolgimento di tali attività professionali è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva per onorario tecnico professionale e per oneri amministrativi pari a € 2'000,00, a decurtarsi rispetto al valore di mercato dell'immobile stimato.

4.3.2. Opere edilizie: a seguito dello stato reale dei luoghi periziati in data 30/09/2024 si rileva che il cespite staggito si trova nella sua interezza allo stato rustico e pertanto necessita delle opere edilizie opportune a completare l'intervento edilizio prospettato secondo le prescrizioni impartite dall'allora progettista architettonico in sede di presentazione del progetto architettonico ed atte ad ottenere l'abitabilità e/o agibilità del medesimo ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i., così come analiticamente descritte nell'allegato computo metrico-estimativo contenente l'elenco puntuale delle lavorazioni edilizie, mediante il criterio di riferimento del "Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Puglia" all'annualità 2024, ultimo listino mercuriale disponibile al netto degli oneri amministrativo-burocratici, oltre che di oneri accessori previsti per legge, per un totale stimato pari a € 256'565,91.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La Parte esecutata dichiara di non avere un'amministrazione condominiale per le utenze domestiche come da Verbale di accesso redatto dal Custode giudiziario in data 30/09/2024 e di non avere utenze domestiche a carico, come da accertato nel Verbale di accesso peritale redatto in data 18/11/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuale proprietario:

[REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]), per la quota intera della proprietà giusto Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari in data 08/02/2023, al repertorio n. [REDACTED] a partire dal 08/02/2023.

6.2. Precedente proprietari:

[REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]) per la quota intera della proprietà, giusto Decreto di trasferimento immobili della Banca d'Italia in data [REDACTED], al repertorio n. 1553673, a partire dal 30/12/2016 al 08/02/2023

7. PRATICHE EDILIZIE

Con richiesta di accesso agli atti amministrativi formulata ai sensi della L. n°241/'90 e s.m.i., e il riscontro pervenuto da parte della competente Ripartizione Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Grumo Appula in data 09/08/2024, si sono rintracciate le seguenti pratiche edilizie intestate e gli elaborati tecnici a corredo inerenti l'immobile staggito ovvero:

- Permesso di costruire n° [REDACTED]/2005 avente ad oggetto "[REDACTED]".

Descrizione **Immobile** di cui al punto **A.1**

L'unità immobiliare oggetto di indagine risulta essere uno stabile in costruzione e ad oggi allo stato rustico ovvero dotato dello scheletro portante in cemento armato e solai in laterocementizi, sviluppatosi lungo cinque piani fuori terra ivi compreso un piano interrato, un piano seminterrato e tre piani in elevazione su piano rialzato ed ubicato nella zona periferica di Grumo Appula.

Esso si compone di un piano interrato e seminterrato ad uso deposito/autorimessa, un piano seminterrato dedicato a deposito ed un piano rialzato e primo dedicato alla civile abitazione e sottotetto adibito a deposito così come previsto nelle intenzioni di progetto, con collegamenti verticali in comune (corpo scala e ascensore)

Essi saranno composti ciascuno da tre ambienti letto, un soggiorno-pranzo, un cucinino, due servizi igienici di cui uno non areato e illuminati naturalmente per cui sarà dotato di areazione forzata.

Al piano secondo, risulta altresì presente un sottotetto tecnico non abitabile previsto per ragioni estetiche - architettoniche anche al fine di migliorare la coibenza termica sia nella stagione invernale (per mezzo della funzione di camera d'aria del vano non abitabile sottotetto) che in quella estiva (per mezzo della ventilazione assicurata da prese d'aria); per cui la copertura realizzata è di tipo completamente a falde.

Inoltre così come asserito dal progettista architettonico in sede di presentazione della pratica edilizia “[...]”

Le murature controterra saranno realizzate in cemento armato, mentre quelle di tamponamento avranno uno spessore complessivo di 30-35 cm e saranno realizzate (secondo le indicazioni della D.L.) con mattoni termici in Poroton o similari, il tutto in modo da rispettare la normativa 10/91 e successive integrazioni in materia di risparmio energetico.

Per l'isolamento del corpo di fabbrica dall'umidità di risalita capillare o di contatto con il terreno, è previsto un vespaio alla base della pavimentazione nell'interrato, ed inoltre nelle strutture in c.a. a diretto contatto con il terreno (plinti, pilastri e murature contro terra a seminterrato) sarà aggiunto idrofugo.

Gli infissi esterni sono previsti a doppio vetro, a taglio termico e a giunto aperto, in modo da evitare dispersioni termiche e creare un maggior isolamento acustico evitando allo stesso tempo anche i fenomeni antiestetici della condensa. Gli infissi interni, sono stati pensati in modo da poter rendere il più possibile agevole l'accesso a tutti gli ambienti utili da un eventuale portatore di handicap (quindi di dimensione netta di minimo 80 cm, e scorrevoli quando ciò può facilitarne l'uso).

Per l'impianto elettrico è stato previsto che lo stesso sia predisposto per una potenza max di almeno 3 kW e sia rispondente alle normative vigenti (L. 186/68, L. 791/77 ed L. 46/90), quindi con cavi conformi alle norme CEI, con interruttori, prese e componenti vari tutti omologati, con almeno due apparecchi per l'illuminazione d'emergenza per ogni piano abitabile, ed con un impianto di protezione e sicurezza realizzato tramite un interruttore magnetotermico differenziale ed un idoneo impianto di messa a terra realizzato tramite una corda in rame che fungerà da dispersore, collegata ai plinti della struttura.

L'energia elettrica sarà fornita dall'ENEL.

Relativamente all'impianto termico, questo sarà realizzato rispondente alle norme previste dalla L. 10/91 con una caldaia a gas, che servirà sia per la produzione d'acqua calda sanitaria che come generatore di calore.

L'impianto, sarà dotato di sistema di termoregolazione pilotato dalla temperatura rilevata mediante cronotermostato programmabile su almeno tre livelli di temperatura che consentirà l'accensione e lo spegnimento automatico.

La rete di distribuzione di acqua calda per riscaldamento sarà di tipo a collettori complanari con tubazioni in rame coibentato di idonea portata, di andata e ritorno per ogni singolo corpo scaldante. I terminali di erogazione dell'energia termica saranno costituiti dai radiatori, ed le condotte di evacuazione dei prodotti della combustione saranno a norma, quindi con canna fumaria in acciaio inox a doppia parete coibentata e dimensionata secondo le norme tecniche UNI 9615”.

L'immobile periziato risulta dotato di un'ottima esposizione solare e visiva in quanto affaccia su due arterie cittadine mentre risulta privo degli allacci riferibili ai diversi sottoservizi tecnologici della rete pubblica, così come di seguito meglio specificati.

Ciò stante, il presente lotto di vendita può essere così sintetizzato:

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale / potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Piano Interrato</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>614,35</i>	<i>1,00</i>	<i>614,35</i>
<i>Scala</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>8,58</i>	<i>1,00</i>	<i>8,58</i>
<i>Piano Seminterrato</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>88,51</i>	<i>1,00</i>	<i>88,51</i>
<i>Piano Terra (rialzato)</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>86,96</i>	<i>1,00</i>	<i>86,96</i>
<i>Piano Primo</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>87,60</i>	<i>1,00</i>	<i>87,60</i>
<i>Piano Sottotetto ad uso deposito</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>31,26</i>	<i>1,00</i>	<i>31,26</i>
<i>Balconi</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>78,96</i>	<i>0,25</i>	<i>19,74</i>
<i>Deposito con altezza 1,80 m (sub. 8)</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>58,07</i>	<i>1,00</i>	<i>58,07</i>
<i>Area pertinenziale esterna</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>713,57</i>	<i>0,10</i>	<i>71,36</i>
<i>Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (non portanti e interne)</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>21,50</i>	<i>1,00</i>	<i>21,50</i>
<i>Muratura in proprietà condivisa ai fini del calcolo della superficie commerciale (perimetrali)</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>104,94</i>	<i>0,50</i>	<i>52,47</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>1.894,30</i>		<i>1.140,40</i>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutturali verticali:

Travi:

Solai:

Scale:

materiale: c.a., condizioni: buone

materiale: c.a., condizioni: buone

tipologia: soletta in c.a. misto, condizioni: buone

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, ascensore: presente, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno:

non presente

Infissi esterni:

non presenti.

Infissi interni:

non presenti

Pareti esterne:

non presenti

Pavim. Interna:

parzialmente presente; materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

non presente

Impianti tecnologici:

Citofonico:

non presente

Condizionamento:

presente ma incompleto di tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: split e a pavimento, condizioni: discrete, conformità: a norma.

Gas:	non presente ma progettualmente previsto con tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	presente ma incompleto; tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	incompleto dell'allaccio alla pubblica rete, di tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	incompleto dell'allaccio alla pubblica rete, da progetto tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico:	non presente.
Termico:	incompleto dell'allaccio alla pubblica rete, da progetto tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: discreto, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

8.1. Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima"* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

- I Semestre 2024:
- Codice di zona D1;
- Microzona catastale n. 1;
- Tipo di destinazione prevalente: abitazioni civili;
- Valore di mercato abitazioni: 1.250,00 €/mq – 950,00 €/mq;
- Valore di mercato autorimesse/deposito: 600,00 €/mq – 450,00 €/mq;
- Superficie: lorda.

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito per la destinazione a civile abitazione, considerando un buono stato di finitura, sarebbe

pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero (1.250,00 – 950,00) €/mq.
= 700 €/mq.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la tipologia degli impianti, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore di mercato unitario €/mq. 1.000,00.
Analogamente nel caso di autorimesse/deposito la diminuzione del valore di mercato risulta pari a 150 €/mq ed il più probabile valore di mercato unitario si può assumere pari a €/mq. 500,00.

Rilevato altresì che il cespite immobiliare staggito risulta come accertato in sede di accertamento peritale allo stato rustico ed incompleto nelle finiture ed incompleto negli impianti tecnologici, si è proceduto al computo metrico-estimativo delle opere edilizie necessarie a consentire nella sua interezza di risultare abitabile e dotarsi di agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i., per un importo analiticamente calcolato pari a € 256'565,91 (*Vedasi computo metrico-estimativo*).

8.2. Valutazione corpo

A. Cespite immobiliare al rustico + Area pertinenziale esterna
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (Sup. lorda)	Valore unitario ricompreso	Valore complessivo
Unità Immobiliari con area pertinenziale esterna	1.140,40	€ 500,00 – € 1.000,00	€ 747.035,00

- Valore corpo: € 747.035,00
- Valore complessivo intero: € 747.035,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Unità Immobiliari con area pertinenziale esterna	1.140,40	€ 747.035,00	€ 747.035,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 112'055,25

Oneri amministrativi e professionali presumibili ed atti a regolarizzare le difformità edilizio-urbanistiche evidenziate, di cui al paragrafo 4.3.1

€ 9'163,62

Oneri amministrativi e professionali presumibili ed atti a regolarizzare le
difformità catastali evidenziate, di cui al paragrafo 4.3.2

€ 2'000,00

Opere edilizie opportune a rendere il cespite staggito dotato di abitabilità,
di cui al paragrafo 4.3.3

€ 256'565,91

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 367'250,22

Bari, lì 05/12/2024

L'Esperto estimatore
F.to Ing. Vincenzo Lopopolo

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n. 19 reperti);
2. Computo metrico-estimativo delle opere edilizie;
3. Elaborati grafici relativo al rilievo architettonico allo stato attuale;
4. Rilievo topografico dello stato reale dei luoghi;
5. Verbali di sopralluogo;
6. Atto di provenienza, visure, estratti e planimetrie catastali;
7. Ispezioni Ipotecarie;
8. Tabelle OMI.