

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. A. Ruffino

Procedura : n° 142/2023 R.G.Es. (Cartabia)

Creditore procedente : OMISSIS

Avv. : Dott. Domenico Mastropasqua

Debitori Esecutati : OMISSIS

E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE DI STIMA



INDICE

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | <u>PREMESSA</u> | 3 |
| 2. | <u>MANDATO</u> | 3 |
| 3. | <u>DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI</u> | 8 |
| 4. | <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u> | 9 |
| 5. | <u>INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u> | 10 |
| 6. | <u>RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1</u> | 11 |
| 7. | <u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI</u> | 11 |
| 8. | <u>SCHEMA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE</u> | 14 |
| 9. | <u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u> | 15 |
| 10. | <u>STORIA IPOCATASTALE</u> | 16 |
| 11. | <u>FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE</u> | 17 |
| 12. | <u>STIMA LOTTO 1</u> | 18 |
| 13. | <u>RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 2</u> | 19 |
| 14. | <u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI</u> | 19 |
| 15. | <u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO</u> | 20 |
| 16. | <u>SCHEMA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE</u> | 23 |
| 17. | <u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u> | 24 |
| 18. | <u>STORIA IPOCATASTALE</u> | 26 |
| 19. | <u>FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE</u> | 28 |
| 20. | <u>STIMA LOTTO 2</u> | 29 |
| 21. | <u>RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 3</u> | 31 |
| 22. | <u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI</u> | 31 |
| 23. | <u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO</u> | 32 |
| 24. | <u>SCHEMA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE</u> | 35 |
| 25. | <u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u> | 36 |
| 26. | <u>STORIA IPOCATASTALE</u> | 38 |
| 27. | <u>FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE</u> | 40 |
| 28. | <u>STIMA LOTTO 3</u> | 41 |
| 29. | <u>OSSERVAZIONI SINTETICHE E CONCLUSIONI</u> | 43 |



PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott. Ruffino del 27/07/2023, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. In data 03/08/2023 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito. Con lo stesso provvedimento veniva nominato quale Custode nella medesima Procedura l'Avv. Domenico Buffa

MANDATO

Il G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. :

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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 specifici 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 Comune 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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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 di quote indivise. 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 similare 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. 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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono 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. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

.....

PERIZIA DI STIMA

Documenti Acquisiti e Prodotti

All. A (Verbali Sopralluoghi, Documentazione Anagrafica);



All. B (Visure Storiche e Planimetrie Catastali);
All. C (Documentazione Ipotecaria);
All. D (Documenti UTC);
All. E (Documentazione Registro);
All. F (Rilievo fotografico);
All. G (Tabelle Superfici appartamenti);
All. H (Relazione tecnica ed elaborati topografici);
All. I (Check list sistema conservatoria).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha eseguito lo studio approfondito dei documenti scaricati dal fascicolo digitale, ha acquisito visure catastali, richiesto documentazione presso l'Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Adelfia oltre a concordare con il Custode Avv. Domenico Buffa il primo accesso per il giorno 29 settembre 2023, quando si è svolto il sopralluogo parzialmente infruttuoso in quanto gli appartamenti non erano accessibili per assenza degli occupanti. Nel corso dell'accesso la scrivente rilevava l'impossibilità di identificare l'area con destinazione catastale C/6 (parcheggio) allibrata con sub 52 in quanto indivisa dalle aree contigue con medesima destinazione. In data 13 ottobre si svolgeva il secondo accesso durante il quale la scrivente svolgeva attenta ispezione delle caratteristiche degli immobili, per poi eseguire rilievo metrico e fotografico degli stessi oltre a verificare presenza e stato degli impianti tecnologici presenti. Contestualmente l'Avv. Buffa, in qualità di Custode, procedeva ad informare la parte debitrice delle rispettive nomine e dei compiti in capo agli ausiliari del Giudice nonché dei doveri degli esecutati.

Successivamente veniva depositata istanza per notificare il G.E. Dott. Ruffino dell'impossibilità di individuare il lotto con destinazione a parcheggio e chiedere autorizzazione all'esecuzione di rilievo con strumentazione satellitare per riportare sul terreno la mappa catastale del relativo subalterno. Ottenuta tale autorizzazione, con l'ausilio del Geom. Giovannelli, la scrivente procedeva a tracciare con vernice rossa i confini del lotto oggetto di pignoramento così individuati.

La scrivente si è recata l'Agenzia del Territorio di Bari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, presso l'Agenzia delle Entrate-Registro, l'U.T.C. di Adelfia dove ha



acquisito tutta la documentazione e le informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta.

Preliminarmente si precisa quanto richiesto:

- 1) Il Creditore precedente non ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva;
- 2) La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo antecedente i venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che è risultato proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- 3) La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- 4) Il Creditore precedente ha depositato Certificazione Storica Catastale risalente anteriormente alla data del pignoramento e riportante gli esatti dati catastali attuali e storici;
- 5) Il Creditore precedente non ha depositato estratto di mappa catastale;
- 6) Il Creditore precedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile e di residenza del debitore, acquisite ed allegate (All. A) dalla scrivente da cui si desume che il debitore OMISSIS OMISSIS, in regime di divisione dei beni, con OMISSIS OMISSIS, giusta matrimonio del OMISSIS del quale in data OMISSIS hanno congiuntamente chiesto lo OMISSIS (Vedi Estratto per riassunto Registro degli Atti di Matrimonio All. A). E' residente in OMISSIS (All. A).
- 7) All'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria, in forza di una sentenza di divisione ereditaria, atto regolarmente trascritto, del 100% della proprietà degli immobili pignorati.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari con repertorio N. 2331 del 28/03/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 13/04/2023 con nn. 17877/13529 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con OMISSIS in favore di OMISSIS nato a OMISSIS con C.F.: OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in esso così individuato e così costituito:



- 1) *Immobilabile sito in Adelfia alla **Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70**. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 52 cat C/6;*
- 2) *Immobilabile sito in Adelfia alla **Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70**. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 45 cat A/2 piano 1;*
- 3) *Immobilabile sito in Adelfia alla **Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70**. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 46 cat A/2 piano 2;*
(si precisa che l'immobilabile non è dotato di civico, la Strada Provinciale è la n. 70)

RELAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO 1 :

Area scoperta in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c..
Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 52 cat C/6;

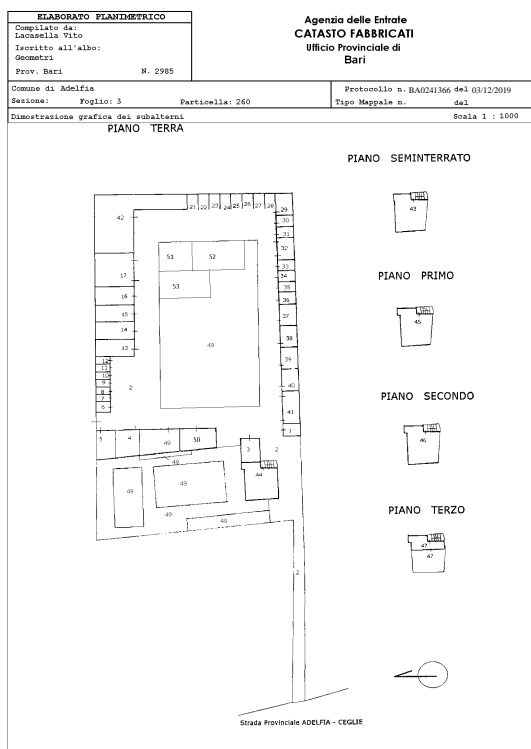
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:

Trattasi di un'area scoperta sita nel comune di Adelfia (Ba), in zona periferica lunga la direttrice per Bari-Ceglie, coordinate [41,010606](#), [16,862457](#), all'interno di un centro sportivo in stato di parziale abbandono e con la presenza perimetrale di box realizzati con struttura precaria destinati ad utilizzi vari.



L'area di che trattasi si trova su uno spiazzo cementato, leggermente sopraelevato rispetto alla viabilità interna all'insediamento. L'area corrispondente al subalterno 52 è stata definita a seguito di frazionamento e solo successivamente, su disposizione del G.E., individuata sul posto dalla scrivente attraverso rilievo e tracciamento con vernice rossa.

L'area confina a Nord con altra area C/6 individuata con sub 51 di proprietà di OMISSIS nato a OMISSIS con C.F.:OMISSIS; ad Est con viabilità interna individuata con sub 2 (bene comune non censibile); ad Ovest con altra area simile C/6 individuata con sub 53 di proprietà di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS con C.F.:OMISSIS e con area F/3 individuata con sub 49 di proprietà di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con C.F.:OMISSIS e a Sud sempre con sub 49





SCHEMA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....STRADA PROVINCIALE 70 ADELFA-CEGLIE n. NC
- Piano.....T
- Comune.....Adelfia (Ba) (A055)
- Sezione Urbana.....---
- Foglio..... 3
- Particella..... 260
- Subalterno..... 52
- Categoria Catastale.....C/6
- Classe 1
- Consistenza..... ---
- Dati di Superficie213 m²
- Rendita Catastale..... Euro 330,02
- Intestazione:

1. OMISSIS (CF:OMISSIS) nato a OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/1

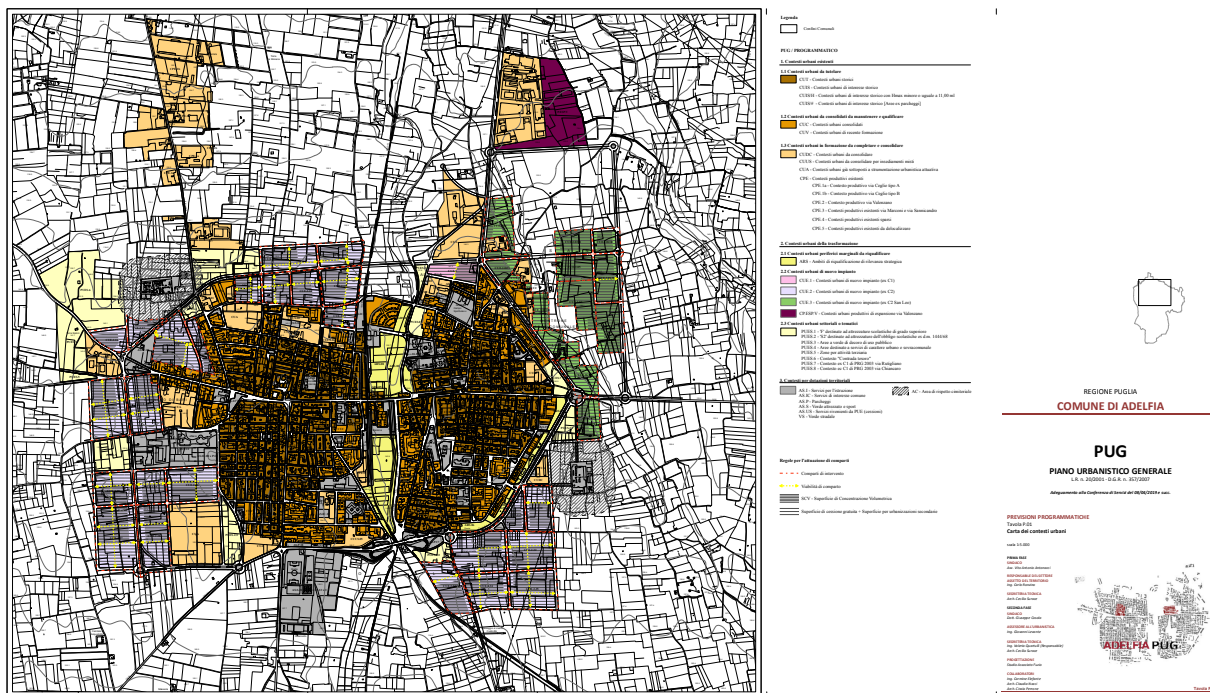


I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata. (All.B)

LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE (All. B) non ha riscontro sul luogo a meno delle linee tracciate dalla scrivente sul battuto di cemento con vernice acrilica color rosso delimitanti i confini così come individuati a seguito di rilievo inverso con tecnica GPS come disposto dal G.E.(All. H)

Urbanisticamente ricade in zona "CPE.1b - Contesto produttivo via Ceglie tipo B Contesti Urbani Esistenti" come riportato nella Variante al PUG approvata con destinazione attività Artigianale-Industriale-Contesti Produttivi Esistenti



Per quanto concerne la legittimità urbanistica, a seguito di specifica istanza inoltrata all'UTC il Responsabile dell'Ufficio riferiva che *l'area identificata catastalmente come parcheggio nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2001/011 del 28/12/2001 è designato come "spazio libero". Pertanto qualsiasi modifica apportata all'edificio o all'area in questione, così come un eventuale cambio di destinazione d'uso, deve essere assoggettato ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE (DPR n. 380/2001), tenendo conto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUG. Si precisa inoltre che l'area in cui ricade*



l'immobile, individuata come "Contesto produttivo via Ceglie-tipo b", è sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG, le cui destinazioni d'uso consentite sono di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziarie e/o di servizio per la produzione e per attività miste. Pertanto non è possibile un cambio d'uso residenziale, in quanto tale opzione non rientra tra le alternative ammesse per l'area in questione (All. D)

Pertanto la destinazione d'uso catastale non ha attualmente una legittimazione urbanistica.

STORIA IPOCATATALE

Dalla documentazione catastale vagliata alla luce della documentazione ipotecaria si evince la seguente cronologia di atti riguardanti l'immobile:

- **05/04/1979** Nota di trascrizione NN 8856/10106 dell'atto stipulato dal Notaio Maria Antonietta Severo Vernice il 28/03/1979 relativo alla vendita del terreno distinto nel fg.3 p.lla 260 del Catasto Terreni di Adelfia di are 96,50, contro OMISSIS in OMISSIS a favore di OMISSIS e OMISSIS in OMISSIS in regime di comunione dei beni.
- **30/06/1987** (Impianto meccanografico) l'immobile predecessore nel Catsto fabbricati di Adelfia era allibrato al fg 3 p.lla 260 Cat. F/3, consistenza 0 m² Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano T-1-2 di proprietà di OMISSIS (CF: OMISSIS) e OMISSIS (CF:OMISSIS) per 1/2 ciascuno (Elaborato planim. All.B)
- **05/02/1999** Variazione per Ampliamento dell'immobile predecessore fg 3 p.lla 260 sub 1 Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano S-T-1-2 Cat. F/3, consistenza 0 m² di proprietà di _____ e _____ . (Elaborato planim. All.B)
- **11/02/2009** Variazione per Div., VDE, UFU parz. (n. 3482.1/2009) dell'immobile predecessore fg 3 p.lla 260 sub 48 Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano T, Cat. F/3, consistenza 0 m² di proprietà di OMISSIS (CF:OMISSIS) e OMISSIS (CF:OMISSIS). (Elaborato planim. All.B)
- **29-12-2014** Nota di Trascrizione NN 44738/34286 di Domanda di Divisione Giudiziale Unep-Tribunale di Bari sez. Rutigliano (Ba) dell'Unità Negoziiale 1 immobili 44 del diritto di proprietà tra cui il predecessore sub 48 a favore di OMISSIS (CF OMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS) e contro OMISSIS (CF OMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS).
- **24/05/2018** Immobile attuale Variazione del 24/05/2018 Pratica n. BA0132085 UFU, DIV (n. 32992.1/2018) Foglio 3 Particella 260 Subalterno 52 Strada Provinciale 70



Adelfia-Ceglie nc Piano T Rendita: Euro 330,02 Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 213 m²

- **03/07/2018** Nota di Trascrizione NN 30091/21741 Atto giudiziario del 2/11/2017 rep. 5013/2017 Sentenza per Divisione con cui veniva attribuita al debitore esecutato la piena proprietà dell'unità negoziale n. 3 costituita dai subb. 45 e 46. Inoltre nella Sez. D della Nota di trascrizione veniva precisato che, a conclusione del frazionamento in corso del sub 48, a OMISSIS (CF OMISSIS) sarebbe stato attribuita la piena proprietà del sub 52. (Elaborato planim. All.B)
- **27/05/2019** Immobile attuale Comune di Adelfia (A055) (BA) Foglio 3 Particella 260 Subalterno 52 Rendita: Euro 330,02 Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 213 m² Variazione nel classamento del 27/05/2019 Pratica n. BA0106121 in atti dal 27/05/2019
- **03/06/2019** Nota di Trascrizione NN 25055/18063 del Certificato di Denuncia di Successione in morte di OMISSIS (CF:OMISSIS) del OMISSIS repertorio 2385/9990/18 a favore di OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/6, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 2/18, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 2/18, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/18 del diritto di proprietà dell' Unità Negoziale 1 costituita da immobili 10 tra cui il **sub 52 già attribuito a OMISSIS a seguito di sentenza del 02-11-2017 trascritta il 3/07/2018.**

Si evidenzia relativamente a questa ultima trascrizione una incongruità cronologia rispetto all'attribuzione delle quote di proprietà nella visura storica catastale.

FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE

- **13/04/2023** Nota di Trascrizione nn. 17877/13529 di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari con repertorio N. 2331 del 28/03/2023 contro OMISSIS nato a OMISSIS con CF: OMISSIS in favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS e OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in esso così individuato e così costituito: Immobile sito in Adelfia alla Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 52 cat C/6

Presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, non risulta registrato alcun contratto di locazione sia oneroso che gratuito avente ad oggetto l'immobile di che trattasi



In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

Relativamente alla frazionabilità dell'immobile si osserva che potrebbe essere diviso in stalli per posti auto ma vista la indeterminazione dell'accesso alla quota di parcheggio che attualmente si effettua attraverso altra proprietà non si ritiene attualmente frazionabile ai fini della vendita dei singoli stalli. Non sono presenti vincoli storico-artistici. Non risulta esserci una gestione condominiale organizzata delle unità immobiliari dell'insediamento di cui l'immobile è parte.

STIMA

Procedimento di stima:

Stante quanto dettagliatamente esposto in Relazione in merito allo stato di legittimità urbanistica e sulle potenzialità d'uso consentite dal PUG confrontate con le caratteristiche attuali degli stalli che risultano essere per n. 7 posti auto (dato estrapolato dalla CTU a firma della Dott.ssa Agr. Elena Barbone allegata alla sentenza di divisione All. C), considerando non valutabili i costi per la sanatoria nè quelli delle opere che saranno necessarie per ottenere la sanatoria stessa, sempre nel rispetto della destinazione d'uso ammessa, risulta molto complesso definire i parametri per redigere la stima. Inoltre la ricerca effettuata per conoscere prezzi reali applicati a compravendite di immobili comparabili con l'immobile oggetto di stima nell'ultimo semestre non ha dato risultati utili. Si procede a valutazione di parametri generali stimando l'immobile nella sua interezza così come accatastato.

Non ci sono valori Omi in zona per la destinazione d'uso catastale attuale.

- Nella definizione del valore si è tenuto conto che l'immobile si trova in zona esterna al contesto urbano.
- Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di conservazione sia degli stalli che del contesto in cui gli stessi sono inseriti e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione.

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 2000,00 €/stallo che moltiplicato per 7 stalli (vedi C.T.U. allegata alla sentenza) porta ad un valore complessivo di **€ 14.000,00 (Euro quattordicimila//00)**



La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti e si considerino tutte le spese di sanatoria non quantificabili che restano a carico dell'acquirente. Come evidenziato in Relazione, i costi degli oneri e/o sanzioni e le spese da sostenere per la sanatoria, che andrà richiesta congiuntamente con i proprietari delle altre unità immobiliari limitrofe, hanno concorso alla determinazione dei valori più bassi adottati per la definizione del prezzo.

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta risulta di € 11.900,00

dicasi Euro undicimilanovecento//00

..-.-.-.-.-

RELAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO 2

Appartamento in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c.

Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 45 cat A/2 piano primo

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:

Trattasi di un appartamento posto al 1° piano di uno stabile di tre piani fuori terra su piano seminterrato, privo di ascensore, con destinazione catastale civile abitazione.

L'appartamento affaccia a sud su viabilità di accesso all'insediamento cui l'edificio è parte allibrata con sub. 2 (bene comune non censibile), ad est con vano scale condominiale (si evidenzia che il vano scala non è censito) ed affaccia sulla rampa di accesso al portone condominiale, a nord e ad ovest affaccia su area libera allibrata con sub 49 della stessa p.lla 260 di proprietà di OMISSIS (CF OMISSIS)

E' individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Adelfia al foglio 3, particella 260, subalterno 45, Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70, piano 1°, natura A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale metri quadri 141 totali, di cui coperti 133, rendita catastale € 436,41.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO





L'edificio condominiale di cui l'appartamento è parte si trova all'interno di un centro sportivo in stato di semi abbandono al quale si accede attraverso una traversa della Strada Provinciale n. 70 Adelfia-Ceglie circa al Km 0,200 (coordinate [41,010606, 16,862457](#)), traversa che conduce prima ad una falegnameria per poi terminare nel suddetto complesso sportivo. L'appartamento, il cui accesso è al primo piano a sinistra della rampa di scale per chi sale (All.F2), è composto da un vano ingresso sul quale aprono tre porte, due frontali ed una alla destra di chi entra.

La porta a destra immette in un ampio vano aerato ed illuminato da due porte finestra che immettono una su un lungo balcone a nastro con



affaccio a nord e l'altra su un balconcino con affaccio ad est (questo secondo balconcino non è riportato sulla planimetria catastale). All'interno ddi detto vano è presente un piccolo locale lavanderia dotato di piccola finestra.

(All.F: foto sub 45 nn. 13,14,15,16,21).

Ambedue le porte frontistanti l'ingresso immettono su corridoi disimpegno, ognuno dei quali conduce ad un vano bagno con antibagno aerato ed illuminato da una finestra, e a due vani ciascuno. Detti vani sono aerati ed illuminati da porte-finestre attraverso le quali si accede ai due balconi a nastro presenti sul prospetto nord (lo stesso del primo ambiente descritto) e sul prospetto sud (All. F: foto sub 45 nn. 3-28). I bagni sono dotati di sanitari bianchi e vano doccia, privo di box, realizzato dietro il tramezzo che definisce l'antibagno. Le pareti sono rifinite con piastrelle di colore chiaro e il pavimento è uguale a quello del resto dell'appartamento.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è uniforme costituita da ceramica di dimensioni 30x30 di colore chiaro, le porte sono in legno naturale ad anta battente, i soffitti sono tinteggiati di bianco come le pareti. La porta d'ingresso è in legno non blindata.

La struttura dello stabile è costituita da telai in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento gettati in opera. (All. D) L'altezza netta interna è di m 2,83.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice non rispondenti alle vigenti normative sul risparmio energetico, oscurati da persiane in legno con alette mobili (All.F: foto sub 45 nn. 20, 21,26) Gli impianti elettrico, citofonico e TV presenti, non sono stati oggetto di adeguamento alle vigenti normative e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità (All.F: foto sub 45 nn. 1,2); Non è presente alcun impianto di riscaldamento mentre per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti scaldacqua elettrici. L'appartamento non è dotato di APE. Gli impianti idrico e fognante non sono collegati alle rispettive reti urbane perchè la zona non è adeguatamente infrastrutturata ma non si è potuto verificare lo stato e la modalità con cui i rispettivi servizi alternativi (cisterne e/o pozzo per il potabile e fosse Imhoff per le acque reflue), vengono gestiti. L'interno dell'appartamento risulta in più zone ammalorato da quadri di degrado da infiltrazioni probabilmente provenienti dagli impianti dell'appartamento sovrastante, origine dell'infiltrazione che la scrivente non ha potuto verificare essere ancora attiva o risolta. (All.F: foto sub 45 nn. 4,5,7,9) Sono inoltre presenti fenomeni di condensa in corrispondenza del prospetto nord (All.F: foto sub 45 nn.



26,27,28). Nel vano scala, sulla parete a sud, è presente una vasta area di degrado infiltrativo probabilmente proveniente dal lastrico solare di pertinenza del subalterno 47. Il quadro generale è quello di una qualità di realizzazione non ottimale accompagnata a scadente manutenzione.

Attualmente l'appartamento è diviso in tre unità funzionali occupate separatamente, una costituita dalla stanza a destra della porta d'ingresso, la seconda, locata, costituita dagli ambienti che aprono sul corridoio di destra e l'altra costituita dagli ambienti che aprono sul corridoio di sinistra occupata dal proprietario esecutato. L'ambiente ingresso funge da disimpegno comune alle unità così come descritte.

I prospetti (All.F1: foto nn. 4,6,7,8) sono rivestiti con mattoncini in pietra calcarea intervallati da aree rivestite con piastrelle ceramiche grigie, le ringhiere dei balconi sono in metallo color ocra, i frontalini dei balconi, i parapetti del balcone all'ultimo piano e il coronamento dell'attico sono finiti a spatolato di colore chiaro.

Il portone d'ingresso al vano scale è realizzato in legno. Le scale sono rifinite con lastre in granito grigio e le pareti sono tinteggiate di bianco. Lo stabile non è dotato di ascensore. Il vano scale è arieggiato ed illuminato attraverso finestre in corrispondenza di ogni pianerottolo d'attesa che si aprono sul prospetto sud (contrariamente a quanto riportato sulla planimetria catastale dove è rappresentato il simbolo della finestra sul prospetto est del vano scale). (All.F2: foto n.2) Lo stato di conservazione dei prospetti dello stabile condominiale è discreto a meno di alcuni problemi di infiltrazione nelle solette degli aggetti il tutto compatibile con la generale scarsa manutenzione già descritta.

L'area in cui ricade l'immobile, individuata come "Contesto produttivo via Ceglie-tipo b", è sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG, le cui destinazioni d'uso consentite sono di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziarie e/o di servizio per la produzione e per attività miste. Pertanto non è possibile un cambio d'uso residenziale, in quanto tale opzione non rientra tra le alternative ammesse per l'area in questione (All. D)

Il compendio si trova nei pressi di un'area caratterizzata dall'indice di pericolosità idraulica medio-alta nel PAI pur non rientrando esattamente nei confini. Non sono presenti altri vincoli e/o usi civici come verificato sul P.P.T.R. dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari Per quanto si sia potuto verificare dalla documentazione acquisita non è istituito un condominio in quanto i proprietari sono gli aventi causa per successione di uno dei



proprietari originari oltre all'altro proprietario superstite che commissionò la costruzione dello stabile, pertanto le parti comuni condominiali sono quelle previste da c.c.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di m² 146. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata.

TABELLA SUPERFICI APPARTAMENTO

Catasto Urbano Comune di Adelfia
Foglio 3 - p.la 260 - subalterno 45
Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie n. NC, Piano 1

| N. | Ambienti appartamento | Superfici nette m ² | Coeff. correttivo % | Superfici nette ponderate m ² | Altezza interna m | Esposizione |
|--|--------------------------|--------------------------------|---------------------|--|-------------------|-------------|
| 1 | Vano ingresso-disimpegno | 14,50 | 100% | 14,50 | 2,85 | interno |
| 2 | Vano cucina | 24,80 | 100% | 24,80 | 2,85 | Nord |
| 3 | Vano lavanderia | 2,65 | 100% | 2,65 | 2,85 | Nord |
| 4 | Vano 1 | 14,20 | 100% | 14,20 | 2,85 | Nord |
| 5 | Vano 2 | 16,80 | 100% | 16,80 | 2,85 | Nord |
| 6 | Bagno 1 | 6,00 | 100% | 6,00 | 2,85 | Ovest |
| 7 | Vano 3 | 16,20 | 100% | 16,20 | 2,85 | Sud |
| 8 | Vano 4 | 13,00 | 100% | 13,00 | 2,85 | Sud |
| 9 | Bagno 2 | 5,75 | 100% | 5,75 | 2,85 | Ovest |
| Totale Sup. interna netta | | 113,90 | | 113,90 | | |
| Totale Sup. Lorda | | 136,80 | | 136,80 | | |
| | Balcone 1 | 17,80 | 30,00% | 5,34 | | Nord |
| | Balcone 2 | 9,20 | 30,00% | 2,76 | | Sud |
| | Balcone 3 | 4,00 | 30,00% | 1,20 | | |
| Totale Sup. pertinenze di ornamento | | 31 | | 9,3 | | |

Totale superficie commerciale (OMI) 146 m²

Scheda Sintetica Catastale Immobile

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....STRADA PROVINCIALE 70 ADELFA-CEGLIE n. NC
- Piano.....1°
- Comune.....Adelfia (Ba) (A055)
- Sezione Urbana.....---
- Foglio..... 3
- Particella..... 260
- Subalterno..... 45
- Categoria Catastale.....A/2



- Classe 1
- Consistenza.....6,5 vani
- Dati di Superficie141 m² totali 133 m² escluse aree scoperte
- Rendita Catastale..... Euro 436,41
- Intestazione:

1. OMISSIS (CF: OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS

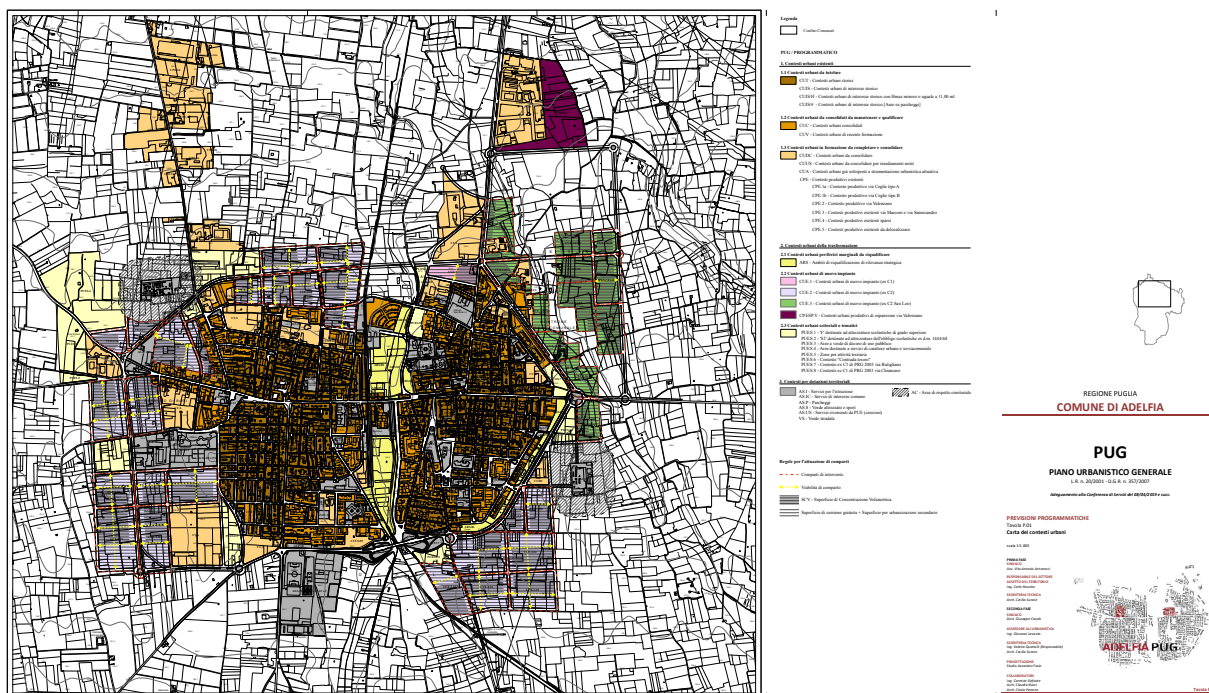
Diritto di: Proprieta' per 1/1

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata. (All.B)

LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non riporta un terzo balcone presente sul prospetto est. Tali modifiche non sono state comunicate all'UTC dove non è stata trovata documentazione planimetrica.

Urbanisticamente ricade in zona "CPE.1b - Contesto produttivo via Ceglie tipo B Contesti Urbani Esistenti " come riportato nella Variante al PUG approvata con destinazione attività Artigianale-Industriale-Contesti Produttivi Esistenti



Per quanto concerne la legittimità urbanistica, a seguito di specifica istanza inoltrata all'UTC

Firmato Da: MARIA GABRIELLA CAIZZI Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 638e2c0da41f2f2ee68d5fa25fedb3c7



il Responsabile dell'Ufficio riferiva che *"la Concessione Edilizia in Sanatoria n°2001/011 del 28/12/2001 alla lettera A) individua l'immobile di Strada Provinciale Adelfia-Ceglie fg 3 p.lla 260 sub. 45 come edificio per attività turistico-ricettiva, costituito da n. 3 piani fuori terra, con pertinenziale piano seminterrato e locale lavanderia in copertura così come allo stato all'epoca del condono allo stato rustico (cfr. Certificato di idoneità statica parte integrante della perizia stragiudiziale del 17/01/1986, redatta dall'Ing. Pimpinelli e privo di Autorizzazione di Agibilità in quanto espressamente escluso nel Certificato di Agibilità n. 2001/064 del 28/12/2001. [.....]*

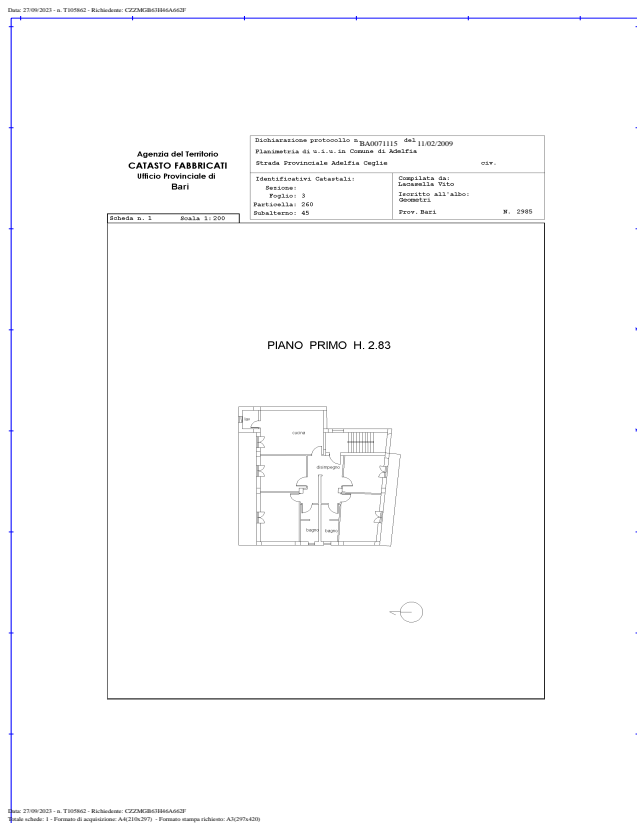
Ne consegue che, qualsiasi modifica apportata all'edificio o all'area in questione, così come un eventuale cambio di destinazione d'uso, deve essere assoggettato ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE (DPR n. 380/2001), tenendo conto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUG. Si precisa inoltre che l'area in cui ricade l'immobile, individuata come "Contesto produttivo via Ceglie-tipo b", è sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG, le cui destinazioni d'uso consentite sono di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziarie e/o di servizio per la produzione e per attività miste. Pertanto non è possibile un cambio d'uso residenziale, in quanto tale opzione non rientra tra le alternative ammesse per l'area in questione (Tutti i documenti menzionati e forniti dall'UTC sono rinvenibili nell'All. D)

Pertanto la destinazione d'uso catastale di Abitazione A/2 non ha una legittimazione urbanistica. Inoltre è necessario, ex art. 36 del TUE, presentare domanda di sanatoria per legittimare il completamento della realizzazione dell'immobile poichè solo la struttura in calcestruzzo certificata dal Certificato di Idoneità Statica risulta essere stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria. Ciò comporta la necessità di redigere progetto architettonico, progettazione impianti, Attestazione energetica ex Legge 10/91 e quant'altro richiesto anche alla luce della destinazione turistico-ricettiva o altra destinazione ammessa nella zona sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG come riportato nello Stralcio al "Piano Urbanistico Generale-Variante Strutturale-Adeguamento alla Conferenza di Servizi del 08/04/2019 e succ." fornito in All. D

Si evidenzia che nel voluminoso carteggio della pratica relativa all'immobile oggetto di stima non è presente alcuna documentazione grafica del progetto architettonico dell'edificio pertanto l'unico documento riportante la distribuzione planimetrica dell'immobile è



rappresentato dalla planimetria catastale redatta dal Geom. OMISSIS e denunciata in data 11-02-2009 che appare difforme allo stato dei luoghi perchè non riporta il balcone sul prospetto est come rilevabile dagli scatti fotografici.



STORIA IPOCATATALE

Dalla documentazione catastale vagliata alla luce della documentazione ipotecaria si evince la seguente cronologia di atti riguardanti l'immobile:

- **05/04/1979** Nota di trascrizione NN 8856/10106 dell'atto stipulato dal Notaio Maria Antonietta Severo Vernice il 28/03/1979 relativo alla vendita del terreno distinto nel fg.3 p.lla 260 del Catasto Terreni di Adelfia di are 96,50, contro OMISSIS in OMISSIS a favore di OMISSIS e OMISSIS in OMISSIS in regime di comunione dei beni.
- **30/06/1987** (Impianto meccanografico) l'immobile predecessore nel Catasto fabbricati di Adelfia era allibrato al fg 3 p.lla 260 Cat. F/3, consistenza 0 m² Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano T-1-2 di proprietà di OMISSIS (CF:OMISSIS) e OMISSIS (CF:OMISSIS) per 1/2 ciascuno (Elaborato planim. All.B)



- **05/02/1999** Variazione per Ampliamento dell'immobile predecessore fg 3 p.lla 260 sub 1 Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano S-T-1-2 Cat. F/3, consistenza 0 m² di proprietà di OMISSIS (CF: OMISSIS) e OMISSIS (CF:OMISSIS). (Elaborato planim. All.B)
- **11/02/2009** Variazione per Div., VDE, UFU parz. (n. 3482.1/2009) dell'immobile predecessore fg 3 p.lla 260 sub 45 Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano 1, Categoria A/2 Classe 1, Consistenza 6,5 vani Rendita: Euro 436,41 di proprietà di OMISSIS CF:OMISSIS e OMISSIS CF:OMISSIS.
- **29-12-2014** Nota di Trascrizione NN 44738/34286 di Domanda di Divisione Giudiziale Unep-Tribunale di Bari sez. Rutigliano (Ba) dell'Unità Negoziale 1 immobili 44 del diritto di proprietà a favore di OMISSIS (CFOMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS) e contro OMISSIS (CF OMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS) .
- **09/11/2015** Inserimento dati di superficie relativi alla planimetria presentata in data 11/02/2009, prot. n. BA0071115 immobile attuale Foglio 3 Particella 260 Subalterno 45 Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie nc Piano 1 Rendita: Euro 436,41 Cat. A/2, Classe 1, Consistenza: 141 m² Totale escluse aree scoperte : 133 m²
- **02-11-2017** Attribuzione definitiva della proprietà a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (CF:OMISSIS) a seguito di Sentenza del 02/11/2017 Tribunale di Bari Repertorio n. 5013 - Sentenza per divisione Trascrizione n. 21741.3/2018 Reparto PI di BARI in atti dal 03/07/2018
- **03/07/2018** Nota di Trascrizione NN 30091/21741 Atto giudiziario del 2/11/2017 rep. 5013/2017 Sentenza per Divisione con cui veniva attribuita al debitore esecutato OMISSIS (CF OMISSIS) la piena proprietà dell'unità negoziale n. 3 costituita dai subb. 45 e 46. (Elaborato planim. All.B)
- **03/06/2019** Nota di Trascrizione NN 25055/18063 del Certificato di Denuncia di Successione (integrativa) del 29/05/2018 in morte di OMISSIS (CF:OMISSIS) del 28/08/2006 repertorio 2385/9990/18 a favore di OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/6, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 2/18, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 2/18, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/18 del diritto di proprietà dell' Unità Negoziale 1 costituita da immobili 10 tra cui il **sub 45 già attribuito a**
a seguito di sentenza del 02-11-2017 trascritta il 3/07/2018.



FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE

- **13/01/2021** Nota di Iscrizione nn. 1211/136 Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 6531 del 27/11/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con CF:OMISSIS in favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in esso così individuato e così costituito: Immobile sito in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie sn. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 45 cat A/2 consistenza 6,5 vani.
- **13/04/2023** Nota di Trascrizione nn. 17877/13529 di Atto di Pignoramento emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari con repertorio N. 2331 del 28/03/2023 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con CF:OMISSIS in favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in esso così individuato e così costituito: Immobile sito in Adelfia alla Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 45 cat A/2 consistenza 6,5 vani.

Presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, risulta registrato il seguente contratto di locazione oneroso avente ad oggetto parti dell'immobile di che trattasi:

- *“Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell’art. 2 c.1. legge 9/12/98 n. 431 locatore OMISSIS, locatario OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS con C.F.:OMISSIS, contratto con cui si conviene la locazione di parte dell’immobile sito in Adelfia strada provinciale Adelfia-Ceglie Km 0,200 e precisamente la stanza al primo piano int.2 sulla destra appena entrati nell’ingresso, composta da due vani, corridoio, balcone e bagno, identificata in catasto in fg. 3 p.lla 260 sub 45 cat A/2, classe 1, rendita 436,41, mq 50 circa. Il contratto ha validità di anni quattro a partire da 02-12-2022 [...] Il canone è convenuto in Euro 2.400,00...”* Contratto con codice identificativo di registrazione n. TUE22T0226156000FF registrato il 20-12-2022 al n. 026156-serie 3T (All. E) La restante parte dell'appartamento è abitazione e residenza dell'esecutato sig. OMISSIS



come attestato dal Certificato Contestuale prodotto dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (All. A) e da egli stesso confermato.

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

Relativamente alla frazionabilità dell'immobile si osserva che potrebbe essere diviso, così come illegittimamente ora diviso, in tre mini unità abitative, due costituite da pranzo-soggiorno, camera da letto e bagno con balcone a nastro, ed una costituita da un monolocale con bagno e balcone. Non sono presenti vincoli storico-artistici. Non risulta esserci una gestione condominiale delle unità immobiliari dello stabile nè dell'insediamento di cui l'immobile è parte.

L'immobile, sebbene locato, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica non rinvenuta allegata al contratto di locazione rinvenuto e fornito in All. E.

STIMA

Procedimento di stima:

Stante quanto dettagliatamente esposto in Relazione in merito allo stato di legittimità urbanistica e sulle potenzialità d'uso consentite dal PUG confrontate con la tipologia e le caratteristiche attuali degli immobili, considerando non valutabili i costi per la sanatoria nè quelli delle opere che saranno necessarie per ottenere la sanatoria stessa, sempre nel rispetto della destinazione d'uso ammessa, risulta molto complesso definire i parametri per redigere la stima. Anche la stima sui parametri di rendita sulla base dei valori dei contratti di locazione in essere non sono indicativi in quanto gli stessi sono molto differenti da un'unità locata all'altra senza una motivazione plausibile o comunque connessa alla dimensione delle unità locate. Inoltre la ricerca effettuata per conoscere prezzi reali applicati a compravendite di immobili comparabili con l'immobile oggetto di stima nell'ultimo semestre non ha dato risultati utili.

Si procede a valutazione di parametri generali stimando l'immobile nella sua interezza così come accatastato e non come locato attualmente frazionato in sub unità abitative.

I parametri Omi in zona sono esigui, è presente una sola scheda relativa ad abitazioni civili ed una per capannoni industriali, non è presente nessuna scheda per terziario o commerciale.



- quotazioni immobiliari OMI relative al 2° semestre 2023, comune di Adelfia (Ba), Fascia/zona: Suburbana/Zona Industriale-Artigianale-Strada Provinciale Adelfia-Ceglie, Strada Mercadente, Contrada Selvaggio, Strada Comun. Pezza Canneto, codice di zona E1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente Capannoni industriali, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale per abitazioni di tipo civile, compreso tra 940,00 €/m² e 1350,00 €/m², considerando la superficie lorda, con valori di locazione che vanno da 3,1 a 4,4 €/mq x mese considerando la superficie lorda.

- Stima a capitalizzazione del reddito netto annuale, secondo valori per il Comune di riferimento (Adelfia) e secondo la zona rispetto al Comune di riferimento:

- valore di reddito a metro quadrato annuo: euro 37,20 (valore minimo in considerazione delle dotazioni impiantistiche e della posizione rispetto al centro urbano di Adelfia);
- riduzione per spese di ripristino e manutenzione: 0,65;
- valore reddito a metro quadrato annuo: $37,2 \times 0,65 = 24,18$ €/mq;
- valore reddito annuo: $24,18$ €/mq x 146,00 mq = 3092,28 €;
- tasso di capitalizzazione per la zona OMI di riferimento: 4,0%;
- stima a capitalizzazione reddito annuo euro $3092,28 : 0,04 =$ euro 77.307,00;

Nel calcolo si è adottato come coefficiente di manutenzione e vetustà un valore più basso di quello che si sarebbe dovuto adottare in base all'età del fabbricato in considerazione di quanto evidenziato in relazione. Il valore del tasso di capitalizzazione è stato mediato sui lavori di mercato.

- Nella definizione dei coefficienti si è tenuto conto che l'immobile si trova in zona esterna al contesto urbano priva di servizi, ed anche dell'andamento quantitativo delle compravendite e il rilevante numero di immobili attualmente offerti sul mercato all'interno del comune di Adelfia.

- Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato delle finiture e dello stato di conservazione sia del singolo appartamento che dello stabile nel suo insieme, e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione.

- Che non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 530,00 €/m² che moltiplicato per la superficie di mq 146,00 (vedi tabella) porta ad un valore complessivo di **€ 77.380,00 (Euro settantasettemilatrecentoottanta//00)**



La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti e si considerino tutte le spese che restano a carico dell'acquirente. Come evidenziato in Relazione, i costi degli oneri e/o sanzioni e le spese da sostenere per la sanatoria, che andrà richiesta congiuntamente con i proprietari delle altre unità immobiliari, hanno concorso alla determinazione dei valori più bassi adottati per la definizione del prezzo.

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta risulta di € 65.773,00

dicasi Euro sessantacinquemilasettecentosettantatre//00

..-.-.-.-.-

RELAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO 3

Appartamento in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c..

Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 46 cat A/2 piano secondo;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:

Trattasi di un appartamento posto al 2° piano di uno stabile di tre piani fuori terra su piano seminterrato, privo di ascensore, con destinazione catastale civile abitazione.

L'appartamento affaccia a sud su viabilità di accesso all'insediamento cui l'edificio è parte allibrata con sub. 2 (bene comune non censibile), ad est con vano scale condominiale (si evidenzia che il vano scala non è censito) ed affaccia sulla rampa di accesso al portone condominiale, a nord e ad ovest affaccia su area libera allibrata con sub 49 della stessa p.lla 260 di proprietà di OMISSIS (CF OMISSIS)

E' individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Adelfia al foglio 3, particella 260, subalterno 46, Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70, piano 2°, natura A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale metri quadri 140 totali, di cui coperti 132, rendita catastale € 436,41.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO





L'appartamento, il cui accesso è al secondo piano a sinistra della rampa di scale per chi sale (All.F2), è composto da un vano ingresso sul quale aprono tre porte, due frontali ed una alla destra di chi entra. La porta a destra immette in un ampio vano cucina aerato ed illuminato da due porte finestra che danno accesso una su un lungo balcone a nastro con affaccio a nord e l'altra su un balconcino con affaccio ad est (questo secondo balconcino non

è riportato sulla planimetria catastale).

All'interno di detto vano è presente un piccolo locale lavanderia dotato di piccola finestra. (All.F: foto sub 46 nn. 20,21,22,23).

Ambedue le porte frontistanti l'ingresso immettono su corridoi disimpegno, ognuno dei quali conduce ad un vano bagno con antibagno aerato ed illuminato da una finestra, e a due vani ciascuno. (All. F: foto sub 46 nn. 5-18) Detti vani sono aerati ed illuminati da porte-finestre attraverso le quali si accede ai due balconi a nastro presenti sul prospetto nord (lo stesso del primo ambiente descritto) e sul prospetto sud (All. F: foto sub 46 nn. 24-30). I bagni sono



dotati di sanitari bianchi e vano doccia, privo di box, realizzato dietro il tramezzo che definisce l'antibagno. Le pareti sono rifinite con piastrelle di colore chiaro e il pavimento è uguale a quello del resto dell'appartamento.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è uniforme costituita da ceramica di dimensioni 30x30 di colore chiaro, le porte sono in legno naturale ad anta battente, i soffitti sono tinteggiati di bianco come le pareti. La porta d'ingresso è in legno non blindata.

La struttura dello stabile è costituita da telai in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento gettati in opera. (All. D) L'altezza netta interna è di m 2,83.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice non rispondenti alle vigenti normative sul risparmio energetico, oscurati da persiane in legno con alette mobili (All.F: foto sub 45 nn. 20, 21,26) Gli impianti elettrico, citofonico e TV presenti, non sono stati oggetto di adeguamento alle vigenti normative e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità (All.F: foto sub 46 nn. 4,10); Non è presente alcun impianto di riscaldamento mentre per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti caldaie elettriche. L'appartamento non è dotato di APE.

Gli impianti idrico e fognante non sono collegati alle rispettive reti urbane perchè la zona non è adeguatamente infrastrutturata ma non si è potuto verificare lo stato e la modalità con cui i rispettivi servizi alternativi (cisterne e/o pozzo per il potabile e fosse Imhoff per le acque reflue), vengono gestiti.

L'interno dell'appartamento risulta in più zone ammalorate da quadri di degrado da infiltrazioni probabilmente provenienti dal lastrico solare o dai locali presenti al piano di copertura, origine dell'infiltrazione che la scrivente non ha potuto verificare essere ancora attiva o risolta. (All.F: foto sub 46 nn. 5,7,12,17) Sono inoltre presenti fenomeni di condensa in corrispondenza del prospetto nord (All.F: foto sub 46 nn. 15). Nel vano scala, sulla parete a sud, è presente una vasta area di degrado infiltrativo probabilmente proveniente dal lastrico solare di pertinenza del subalterno 47. Il quadro generale è quello di una qualità di realizzazione non ottimale accompagnata a scadente manutenzione.

Attualmente l'appartamento è diviso in due unità funzionali locate separatamente, una costituita dalla stanza a destra della porta d'ingresso e dagli ambienti che aprono sul corridoio di destra e l'altra costituita dagli ambienti che aprono sul corridoio a sinistra. L'ambiente ingresso funge da disimpegno comune alle unità locate.

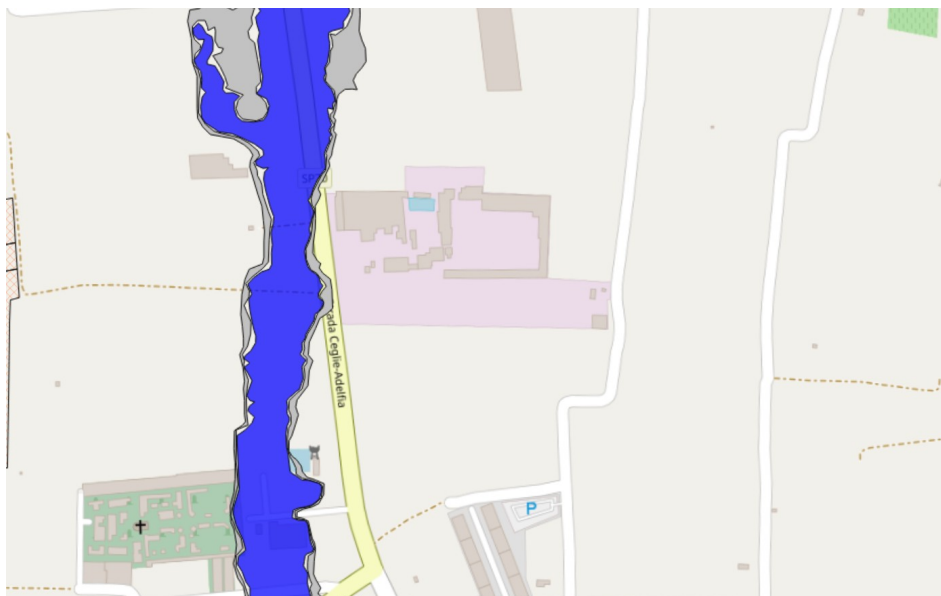


I prospetti (All.F1: foto nn. 4,6,7,8) sono rivestiti con mattoncini in pietra calcarea intervallati da aree rivestite con piastrelle ceramiche grigie, le ringhiere dei balconi sono in metallo color ocra, i frontalini dei balconi, i parapetti del balcone all'ultimo piano e il coronamento dell'attico sono finiti a spatolato di colore chiaro.

Il portone d'ingresso al vano scale è realizzato in legno. Le scale sono rifinite con lastre in granito grigio e le pareti sono tinteggiate di bianco. Lo stabile non è dotato di ascensore. Il vano scale è arieggiato ed illuminato attraverso finestre in corrispondenza di ogni pianerottolo d'attesa che si aprono sul prospetto sud sebbene sulla planimetria catastale dell'appartamento il vano scala riporta la inestra in corrispondenza del prospetto est. (All.F2: foto n.2) Lo stato di conservazione dei prospetti dello stabile condominiale è discreto a meno di alcuni problemi di infiltrazione nelle solette degli aggetti il tutto compatibile con la generale scarsa manutenzione già descritta.

L'area in cui ricade l'immobile, individuata come "*Contesto produttivo via Ceglie-tipo b*", è sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG, le cui destinazioni d'uso consentite sono di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziarie e/o di servizio per la produzione e per attività miste. Pertanto non è possibile un cambio d'uso residenziale, in quanto tale opzione non rientra tra le alternative ammesse per l'area in questione (All. D)

Il compendio si trova nei pressi di un'area caratterizzata dall'indice di pericolosità idraulica medio-alta nel PAI pur non rientrando esattamente nei confini. Non sono presenti altri vincoli e/o usi civici come verificato sul P.P.T.R. dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari



Per quanto si sia potuto verificare dalla documentazione acquisita non è istituito un condominio in quanto i proprietari sono gli aventi causa per successione di uno dei proprietari originari oltre all'altro proprietario superstite che commissionò la costruzione dello stabile, pertanto le parti comuni condominiali sono quelle previste da c.c.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di m² 146. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata.

TABELLA SUPERFICI APPARTAMENTO

Catasto Urbano Comune di Adelfia
Foglio 3 - p.lla 260 - subalterno 46
Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie n. NC, Piano 2

| N. | Ambienti appartamento | Superfici nette m ² | Coeff. correttivo % | Superfici nette ponderate m ² | Altezza interna m | Esposizione |
|--|--------------------------|--------------------------------|---------------------|--|-------------------|-------------|
| 1 | Vano ingresso-disimpegno | 14,50 | 100% | 14,50 | 2,85 | interno |
| 2 | Vano cucina | 24,80 | 100% | 24,80 | 2,85 | Nord |
| 3 | Vano lavanderia | 2,65 | 100% | 2,65 | 2,85 | Nord |
| 4 | Vano 1 | 14,20 | 100% | 14,20 | 2,85 | Nord |
| 5 | Vano 2 | 16,80 | 100% | 16,80 | 2,85 | Nord |
| 6 | Bagno 1 | 6,00 | 100% | 6,00 | 2,85 | Ovest |
| 7 | Vano 3 | 16,20 | 100% | 16,20 | 2,85 | Sud |
| 8 | Vano 4 | 13,00 | 100% | 13,00 | 2,85 | Sud |
| 9 | Bagno 2 | 5,75 | 100% | 5,75 | 2,85 | Ovest |
| Totale Sup. interna netta | | 113,90 | | 113,90 | | |
| Totale Sup. Lorda | | 136,80 | | 136,80 | | |
| | Balcone 1 | 17,80 | 30,00% | 5,34 | | Nord |
| | Balcone 2 | 9,20 | 30,00% | 2,76 | | Sud |
| | Balcone 3 | 4,00 | 30,00% | 1,20 | | |
| Totale Sup. pertinenze di ornamento | | 31 | | 9,3 | | |

Totale superficie commerciale (OMI) 146 m²

Scheda Sintetica Catastale Immobile

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....STRADA PROVINCIALE 70 ADELFIGA-CEGLIE n. NC
- Piano.....2°
- Comune.....Adelfia (Ba) (A055)
- Sezione Urbana.....----
- Foglio..... 3



- Particella..... 260
- Subalterno..... 46
- Categoria Catastale.....A/2
- Classe 1
- Consistenza.....6,5 vani
- Dati di Superficie140 m² totali 132 m² escluse aree scoperte
- Rendita Catastale..... Euro 436,41
- Intestazione:

1. OMISSIS (CF: OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS

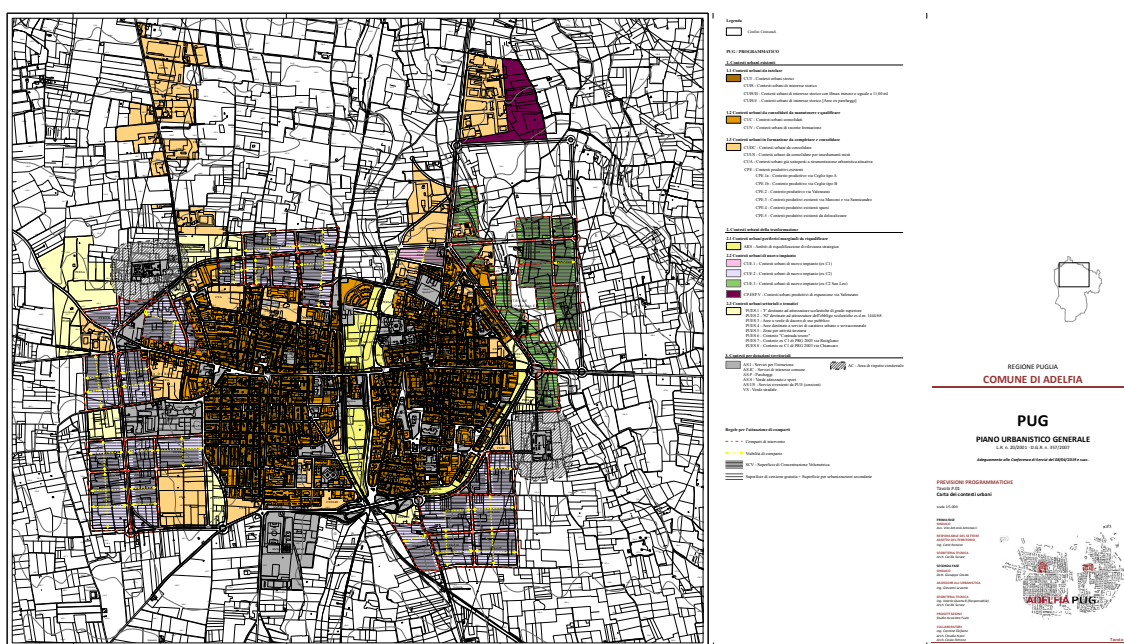
Diritto di: Proprieta' per 1/1

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata. (All.B)

LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non riporta un terzo balcone presente sul prospetto est. Tali modifiche non sono state comunicate all'UTC dove non è stata trovata alcuna documentazione planimetrica.

Urbanisticamente ricade in zona "CPE.1b - Contesto produttivo via Ceglie tipo B Contesti Urbani Esistenti " come riportato nella Variante al PUG approvata con destinazione attività Artigianale-Industriale-Contesti Produttivi Esistenti



Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it



Per quanto concerne la legittimità urbanistica, a seguito di specifica istanza inoltrata all'UTC il Responsabile dell'Ufficio riferiva che *"la Concessione Edilizia in Sanatoria n°2001/011 del 28/12/2001 alla lettera A) individua l'immobile di Strada Provinciale Adelfia-Ceglie fg 3 p.lla 260 sub. 45 come edificio per attività turistico-ricettiva, costituito da n. 3 piani fuori terra, con pertinenziale piano seminterrato e locale lavanderia in copertura così come allo stato all'epoca del condono allo stato rustico (cfr. Certificato di idoneità statica parte integrante della perizia stragiudiziale del 17/01/1986, redatta dall'Ing. Pimpinelli e privo di Autorizzazione di Agibilità in quanto espressamente escluso nel Certificato di Agibilità n. 2001/064 del 28/12/2001. [...])"*

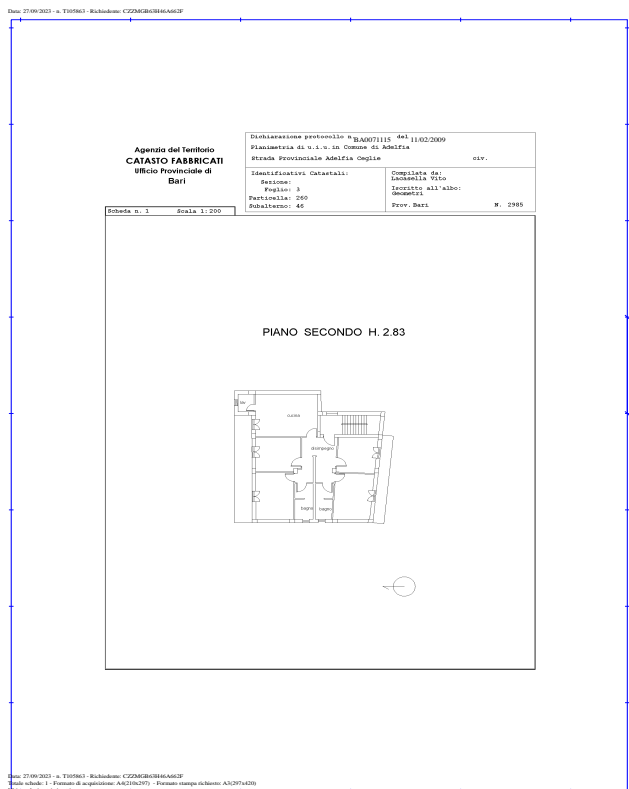
Ne consegue che, qualsiasi modifica apportata all'edificio o all'area in questione, così come un eventuale cambio di destinazione d'uso, deve essere assoggettato ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE (DPR n. 380/2001), tenendo conto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUG. Si precisa inoltre che l'area in cui ricade l'immobile, individuata come "Contesto produttivo via Ceglie-tipo b", è sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG, le cui destinazioni d'uso consentite sono di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziarie e/o di servizio per la produzione e per attività miste. Pertanto non è possibile un cambio d'uso residenziale, in quanto tale opzione non rientra tra le alternative ammesse per l'area in questione (Tutti i documenti menzionati e forniti dall'UTC sono rinvenibili nell'All. D)

Pertanto la destinazione d'uso catastale di Abitazione A/2 non ha una legittimazione urbanistica. Inoltre è necessario, ex art. 36 del TUE, presentare domanda di sanatoria per legittimare il completamento della realizzazione dell'immobile poichè solo la struttura in calcestruzzo certificata dal Certificato di Idoneità Statica risulta godere di Concessione Edilizia in Sanatoria. Ciò comporta la necessità di redigere progetto architettonico, progettazione impianti, Attestazione energetica ex Legge 10/91 e quant'altro richiesto anche alla luce della destinazione turistico-ricettiva o altra destinazione ammessa nella zona sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG come riportato nello Stralcio al "Piano Urbanistico Generale-Variante Strutturale-Adeguamento alla Conferenza di Servizi del 08/04/2019 e succ." fornito in All. D

Si evidenzia che nel voluminoso carteggio della pratica relativa all'immobile oggetto di stima non è presente alcuna documentazione grafica del progetto architettonico dell'edificio



pertanto l'unico documento riportante la distribuzione planimetrica dell'immobile è rappresentato dalla planimetria catastale redatta dal Geom. Vito Lacascella e denunciata in data 11-02-2009 che appare difforme allo stato dei luoghi perchè non riporta il balcone prospetto est come rilevabile dagli scatti fotografici.



STORIA IPOCATATASTALE

Dalla documentazione catastale vagliata alla luce della documentazione ipotecaria si evince la seguente cronologia di atti riguardanti l'immobile:

- **05/04/1979** Nota di trascrizione NN 8856/10106 dell'atto stipulato dal Notaio Maria Antonietta Severo Vernice il 28/03/1979 relativo alla vendita del terreno distinto nel fg.3 p.lla 260 del Catasto Terreni di Adelfia di are 96,50, contro OMISSIS in OMISSIS a favore di OMISSIS e OMISSIS in OMISSIS in regime di comunione dei beni.
- **30/06/1987** (Impianto meccanografico) l'immobile predecessore nel Catasto fabbricati di Adelfia era allibrato al fg 3 p.lla 260 Cat. F/3, consistenza 0 m² Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano T-1-2 di proprietà di OMISSIS (CF: OMISSIS) e OMISSIS (CF:OMISSIS) per 1/2 ciascuno (Elaborato planim. All.B)



- **05/02/1999** Variazione per Ampliamento dell'immobile predecessore fg 3 p.lla 260 sub 1 Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano S-T-1-2 Cat. F/3, consistenza 0 m² di proprietà di OMISSIS (CF: OMISSIS) e OMISSIS (CF:OMISSIS). (Elaborato planim. All.B)
- **11/02/2009** Variazione per Div., VDE, UFU parz. (n. 3482.1/2009) dell'immobile predecessore fg 3 p.lla 260 sub 45 Strada Provinciale Adelfia-Ceglie Piano 1, Categoria A/2 Classe 1, Consistenza 6,5 vani Rendita: Euro 436,41 di proprietà di OMISSIS CF:OMISSISe OMISSIS CF:OMISSIS.
- **29-12-2014** Nota di Trascrizione NN 44738/34286 di Domanda di Divisione Giudiziale Unep-Tribunale di Bari sez. Rutigliano (Ba) dell'Unità Negoziale 1 immobili 44 del diritto di proprietà a favore di OMISSIS (CF OMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS) e contro OMISSIS (CF OMISSIS) e OMISSIS (CF OMISSIS).
- **09/11/2015** Inserimento dati di superficie relativi alla planimetria presentata in data 11/02/2009, prot. n. BA0071115 immobile attuale Foglio 3 Particella 260 Subalterno 45 Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie nc Piano 1 Rendita: Euro 436,41 Cat. A/2, Classe 1, Consistenza: 141 m² Totale escluse aree scoperte : 133 m²
- **02-11-2017** Attribuzione definitiva della proprietà a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (CF:OMISSIS) a seguito di Sentenza del 02/11/2017 Tribunale di Bari Repertorio n. 5013 - Sentenza per divisione Trascrizione n. 21741.3/2018 Reparto PI di BARI in atti dal 03/07/2018
- **03/07/2018** Nota di Trascrizione NN 30091/21741 Atto giudiziario del 2/11/2017 rep. 5013/2017 Sentenza per Divisione con cui veniva attribuita al debitore esecutato OMISSIS (CF OMISSIS) la piena proprietà dell'unità negoziale n. 3 costituita dai subb. 45 e 46. (Elaborato planim. All.B)
- **03/06/2019** Nota di Trascrizione NN 25055/18063 del Certificato di Denuncia di Successione (integrativa) del 29/05/2018 in morte di OMISSIS (CF:OMISSIS) del 28/08/2006 repertorio 2385/9990/18 a favore di OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/6, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 2/18, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 2/18, OMISSIS (CF OMISSIS) per la quota di 1/18 per la quota di 1/18 del diritto di proprietà dell' Unità Negoziale 1 costituita da immobili 10 tra cui il **sub 46 già attribuito a OMISSIS a seguito di sentenza del 02-11-2017 trascritta il 3/07/2018.**



FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE

- **13/01/2021** Nota di Iscrizione nn. 1211/136 Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 6531 del 27/11/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con CF:OMISSIS in favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in esso così individuato e così costituito: Immobile sito in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie sn. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 45 cat A/2 consistenza 6,5 vani.
- **13/04/2023** Nota di Trascrizione nn. 17877/13529 di Atto di Pignoramento emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari con repertorio N. 2331 del 28/03/2023 contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con CF:OMISSIS in favore di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS con C.F.: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in esso così individuato e così costituito: Immobile sito in Adelfia alla Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70. Censito nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 45 cat A/2 consistenza 6,5 vani.

Presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, risulta registrato il seguente contratto di locazione oneroso avente ad oggetto parti dell'immobile di che trattasi (All. E):

- “ *Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell’art. 2 c.1. legge 9/12/98 n. 431 locatore OMISSIS, locatario OMISSIS nato a OMISSIS (Ba) il OMISSIS con C.F.: OMISSIS, contratto con cui si conviene la locazione di parte dell’immobile sito in Adelfia strada provinciale Adelfia-Ceglie Km 0,200 composto da tre vani ed accessori identificata in catasto in fg. 3 p.lla 260 sub 46 cat A/2 classe 1, rendita 436,41 ed esattamente uno stanzone con bagno e balcone e, di fronte, corridoio, due stanze, bagno e ulteriore balcone per mq 80 circa. Il contratto ha validità di anni quattro a partire da 02-08-2020 [...] Il canone è convenuto in Euro 1.200,00...annue” Contratto con codice identificativo di registrazione n. TUE20T01204606000DD registrato il 19-07-2020 al n. 010406-serie 3T*



➤ “ *Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell’art. 2 c.1. legge 9/12/98 n. 431 locatore OMISSIS, locatario OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS con C.F.:OMISSIS, contratto con cui si conviene la locazione di parte dell’immobile sito in Adelfia strada provinciale Adelfia-Ceglie Km 0,200 E precisamente al 2° piano , int. 1, composto da due vani bagno, corridoio e balcone identificata in catasto in fg. 3 p.lla 260 sub 46 cat A/2 classe 1, rendita 436,41 Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01-05-2023 al 30-04-2027[...] Il canone è convenuto in Euro 2.640,00 annui”* Contratto con codice identificativo di registrazione n.TUE23T007370000HH registrato il 19-04-2023 al n. 007370-serie 3T

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

Relativamente alla frazionabilità dell'immobile si osserva che potrebbe essere diviso, così come illegittimamente ora diviso, in tre mini unità abitative, due costituite da pranzo-soggiorno, camera da letto e bagno con balcone a nastro, ed una costituita da un monolocale con bagno e balcone. Non sono presenti vincoli storico-artistici. Non risulta esserci una gestione condominiale delle unità immobiliari dello stabile nè dell'insediamento di cui l'immobile è parte.

L'immobile, sebbene locato, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica non rinvenuta allegata ai contratti di locazione rinvenuti e forniti in All. E.

STIMA

Procedimento di stima:

Stante quanto dettagliatamente esposto in Relazione in merito allo stato di legittimità urbanistica e sulle potenzialità d'uso consentite dal PUG confrontate con la tipologia e le caratteristiche attuali degli immobili, considerando non valutabili i costi per la sanatoria nè quelli delle opere che saranno necessarie per ottenere la sanatoria stessa, sempre nel rispetto della destinazione d'uso ammessa, risulta molto complesso definire i parametri per redigere la stima. Anche la stima sui parametri di rendita sulla base dei valori dei contratti di locazione in essere non sono indicativi in quanto gli stessi sono molto differenti da un'unità locata all'altra senza una motivazione plausibile o comunque connessa alla dimensione delle unità locate. Inoltre la ricerca effettuata per conoscere prezzi reali applicati a compravendite



di immobili comparabili con l'immobile oggetto di stima nell'ultimo semestre non ha dato risultati utili.

Si procede a valutazione di parametri generali stimando l'immobile nella sua interezza così come accatastato e non come locato attualmente frazionato in sub unità abitative.

I parametri Omi in zona sono esigui, è presente una sola scheda relativa ad abitazioni civili ed una per capannoni industriali, non è presente nessuna scheda per terziario o commerciale.

- quotazioni immobiliari OMI relative al 2° semestre 2023, comune di Adelfia (Ba), Fascia/zona: Suburbana/Zona Industriale-Artigianale-Strada Provinciale Adelfia-Ceglie, Strada Mercadente, Contrada Selvaggio, Strada Comun. Pezza Canneto, codice di zona E1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente Capannoni industriali, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale per abitazioni di tipo civile, compreso tra $940,00 \text{ €/m}^2$ e $1350,00 \text{ €/m}^2$, considerando la superficie lorda, con valori di locazione che vanno da 3,1 a 4,4 €/mq x mese considerando la superficie lorda.

Stima a capitalizzazione del reddito netto annuale, secondo valori per il Comune di riferimento (Adelfia) e secondo la zona rispetto al Comune di riferimento:

- valore di reddito a metro quadrato annuo: euro 37,20 (valore minimo in considerazione delle dotazioni impiantistiche e della posizione rispetto al centro urbano di Adelfia);
- riduzione per spese di ripristino e manutenzione: 0,65;
- valore reddito a metro quadrato annuo: $37,2 \times 0,65 = 24,18 \text{ €/mq}$;
- valore reddito annuo: $24,18 \text{ €/mq} \times 146,00 \text{ mq} = 3092,28 \text{ €}$;
- tasso di capitalizzazione per la zona OMI di riferimento: 4,0%;
- stima a capitalizzazione reddito annuo euro $3092,28 : 0,04 = \text{euro } 77.307,00$;

Nel calcolo si è adottato come coefficiente di manutenzione e vetustà un valore più basso di quello che si sarebbe dovuto adottare in base all'età del fabbricato in considerazione di quanto evidenziato in relazione. Il valore del tasso di capitalizzazione è stato mediato sui lavori di mercato.

- Nella definizione dei coefficienti si è tenuto conto che l'immobile si trova in zona esterna al contesto urbano priva di servizi, ed anche dell'andamento quantitativo delle compravendite e il rilevante numero di immobili attualmente offerti sul mercato all'interno del comune di Adelfia.



- Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato delle finiture e dello stato di conservazione sia del singolo appartamento che dello stabile nel suo insieme, e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione.

- Che non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 530,00 €/m² che moltiplicato per la superficie di mq 146,00 (vedi tabella) porta ad un valore complessivo di **€ 77.380,00 (Euro settantasettemilatrecentoottanta//00)**

La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti e si considerino tutte le spese che restano a carico dell'acquirente. Come evidenziato in Relazione, i costi degli oneri e/o sanzioni e le spese da sostenere per la sanatoria, che andrà richiesta congiuntamente con i proprietari delle altre unità immobiliari, hanno concorso alla determinazione dei valori più bassi adottati per la definizione del prezzo.

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta risulta di € 65.773,00

dicasi Euro sessantacinquemilasettecentosettantatre//00

CONCLUSIONI

Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato degli immobili de quo nella loro interezza poichè nella loro interezza oggetto di pignoramento (giugno 2024), nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta:

➤ **LOTTO 1** : Area scoperta in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c. Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 52 cat C/6;

in: € 14.000,00 (Euro quattordicimila//00)

A seguito della decurtazione del 15% il prezzo più congruo da porre a base d'asta è € 11.900,00 dicasi Euro undicimilanovecento//00

➤ **LOTTO 2** : Appartamento in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c. Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 45 cat A/2 piano primo;

in: € 77.380,00 (Euro settantasettemilatrecentoottanta//00)

A seguito della decurtazione del 15% il prezzo più congruo da porre a base d'asta risulta di € 65.773,00 dicasi Euro sessantacinquemilasettecentosettantatre//00

➤ **LOTTO 3** : Appartamento in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c. Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 46 cat A/2 piano secondo;



in: € 77.380,00 (Euro settantasettemilatrecentottanta//00)

A seguito della decurtazione del 15% il prezzo più congruo da porre a base d'asta risulta di € 65.773,00 dicasi Euro sessantacinquemilasettecentosettantatre//00

.....

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 44 pagine dattiloscritte e di n° 10 allegati siglati con A-B-C-D-E-F-G1-G2-H-I ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. Dott. Ruffino per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento dovessero ritenersi necessari.

Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi

Bari, 20 giugno 2024



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. A. Ruffino

Procedura : n° 142/2023 R.G.Es. (Cartabia)
Creditore procedente :
Avv. : Dott. Domenico Mastropasqua
Debitori Esecutati :
E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE SINTETICA DI STIMA

LOTTO 3

Appartamento in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c.
Comune di Adelfia, foglio 3 particella 260 sub 46 cat A/2 piano secondo

La descrizione dell'immobile 1 del lotto può così essere trascritta:

Appartamento in Adelfia alla Strada Provinciale 70 Adelfia-Ceglie s.c. al 2° piano di uno stabile di tre piani fuori terra su piano seminterrato, privo di ascensore, con destinazione catastale civile abitazione. E' individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Adelfia al foglio 3, particella 260, subalterno 46, Strada Provinciale Adelfia-Ceglie n.civico 70, piano 2°, natura A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale metri quadri 140 totali, di cui coperti 132, rendita catastale € 436,41. L'edificio ha struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

L'appartamento ha superficie commerciale (definizione OMI) pari 146 m², è composto da un vano ingresso sul quale aprono tre porte, due frontali ed una alla destra di chi entra. La porta a destra immette in un ampio vano aerato ed illuminato da due porte finestra che immettono una su un lungo balcone a nastro con affaccio a nord e l'altra su un balconcino con affaccio ad est (questo secondo balconcino non è riportato sulla planimetria catastale unico documento planimetrico dell'immobile). All'interno di detto vano è presente un piccolo locale lavanderia dotato di piccola finestra. Ambedue le porte frontistanti l'ingresso immettono su corridoi disimpegno, ognuno dei quali conduce ad un vano bagno con antibagno aerato ed illuminato da una finestra, e a due vani ciascuno. Detti vani sono aerati ed illuminati da porte-finestre attraverso le quali si accede ai due balconi a nastro presenti sul prospetto nord e sul prospetto sud. I bagni sono dotati di sanitari bianchi e vano doccia, privo di box, realizzato dietro il tramezzo che definisce l'antibagno. Le pareti sono rifinite con piastrelle di colore chiaro e il pavimento è uguale a quello del resto dell'appartamento. La pavimentazione di tutto l'appartamento è uniforme costituita da ceramica di dimensioni 30x30 di colore chiaro, le porte sono in legno naturale ad anta battente, i soffitti sono tinteggiati di bianco come le pareti. La porta d'ingresso è in legno non blindata. L'altezza netta interna è di m 2,83. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice non rispondenti alle vigenti normative sul risparmio energetico, oscurati da persiane in legno con alette mobili. Gli impianti elettrico, citofonico e TV presenti, non sono stati oggetto di adeguamento alle vigenti normative. Non vi è impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrici. L'appartamento non è dotato di APE. Gli impianti idrico e fognante non sono collegati alle rispettive reti urbane perchè non presenti in zona. L'interno dell'appartamento risulta in più zone

ammalorato da quadri di degrado da infiltrazioni. Il quadro generale è quello di una qualità di realizzazione non ottimale accompagnata a scadente manutenzione. Lo stato di conservazione dei prospetti dello stabile condominiale è discreto a meno di alcuni problemi di infiltrazione nelle solette degli aggetti il tutto compatibile con la generale scarsa manutenzione già descritta. Attualmente l'appartamento è diviso in due unità funzionali, una costituita dalla stanza a destra della porta d'ingresso con gli ambienti che aprono sul corridoio di destra e l'altra costituita dagli ambienti che aprono sul corridoio di sinistra. L'ambiente ingresso funge da disimpegno comune alle unità così come descritte. L'appartamento affaccia a sud su viabilità di accesso all'insediamento cui l'edificio è parte allibrata con sub. 2 (bene comune non censibile) della p.lla 260, ad est con vano scale condominiale (si evidenzia che il vano scala non è censito catastalmente) ed affaccia sulla rampa di accesso al portone condominiale, a nord e ad ovest affaccia su area libera allibrata con sub 49 della stessa p.lla 260 di proprietà di

Una delle due unità funzionali in cui è diviso l'appartamento è locata con contratto di locazione quadriennale con prima scadenza il 30/04/2027 per un canone pari a 2.640,00 €/anno. La seconda unità funzionale è locata con contratto di locazione quadriennale con prima scadenza il 01/08/2024 per un canone pari a 1200,00 €/anno

Urbanisticamente ricade in zona "CPE.1b - Contesto produttivo via Ceglie tipo B Contesti Urbani Esistenti " come riportato nella Variante al PUG approvata con destinazione attività Artigianale-Industriale-Contesti Produttivi Esistenti pertanto la destinazione d'uso catastale residenziale non è ammessa. La sola struttura in calcestruzzo dell'edificio è dotata di Concessione Edilizia in Sanatoria n. n°2001/011 del 28/12/2001 alla lettera A) individua l'immobile di Strada Provinciale Adelfia-Ceglie fg 3 p.lla 260 sub. 45 come edificio per attività turistico-ricettiva. Ne consegue che, qualsiasi modifica apportata all'edificio o all'area in questione, così come un eventuale cambio di destinazione d'uso, deve essere assoggettato ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE (DPR n. 380/2001), tenendo conto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUG. Si precisa inoltre che l'area in cui ricade l'immobile, individuata come "Contesto produttivo via Ceglie-tipo b", è sottoposta all'art. 31.4.1/S del PUG, le cui destinazioni d'uso consentite sono di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziarie e/o di servizio per la produzione e per attività miste.

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli aventi le caratteristiche contemplate nel citato articolo.

Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile de quo nella sua interezza poichè nella sua interezza oggetto di pignoramento (giugno 2024), nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in: € 77.380,00 (Euro settantasettemilatrecentoottanta//00); A seguito della decurtazione del 15% il prezzo da porre a base d'asta risulta di € 65.773,00 dicasi Euro sessantacinquemilasettecentosettantatre//00