

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dott.sa M. ATTOLLINO

R.G.Esec. n.157/2023

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Aprile 2024

CTU
arch. Esmeralda COLUCCI



PREMESSA

Con decreto di nomina del 08/07/2023, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura oggetto della redigenda relazione (Allegato 3), insieme al custode giudiziario avv. Giuseppe CARAMIA.

In data 24/07/2023, la trasmetteva l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione dello specifico modulo scaricato dal sito del Tribunale di Bari (Allegato 1).

Quindi procedeva ad esaminare gli atti della procedura, ed a verificare la completezza della documentazione prodotta.

In riferimento agli immobili pignorati, catastalmente individuati al fg. 118, p.lla 733, sub 2,9,14 e 15, l'esperto precisa che il creditore procedente ha:

- depositato la **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale (Allegato 2); la ricerca sulla provenienza degli immobili risale al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.
- Sono riportati i dati catastali attuali degli immobili; non sono stati depositati l'estratto di mappa, le visure catastali attuali e storiche e neanche le planimetrie catastali.
- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato perché non coniugato (Allegato 8).

La ctu, viste le caratteristiche, i valori e le informazioni raccolte, ha optato per la creazione di un lotto unico per i beni pignorati vendibili, lotto composto dall'immobile 1, dall'immobile 2 e dall'immobile 3, perché l'immobile 4 non è vendibile in quanto totalmente abusivo ed oggetto di due ordinanze di demolizione; le ragioni di tale scelta sono meglio rappresentate all'interno dell'elaborato peritale. Di seguito verranno descritti singolarmente gli immobili oggetto di pignoramento, così individuati:

- = **IMMOBILE 1**: *locale ad uso deposito al piano terra dell'edificio di 4 piani in Gravina di Puglia (Ba) con ingresso su via G. Belli n.22, catastalmente individuato al fg. 118, p.lla 733, sub 2. Proprieta' 1/1;*
- = **IMMOBILE 2**: *locale ad uso deposito al piano interrato dell'edificio di 4 piani ubicato a Gravina di Puglia (Ba) con ingresso su via G. Belli n.24, catastalmente individuato al fg. 118, p.lla 733, sub 9. Proprietà 1/1;*
- = **IMMOBILE 3**: *porzione di lastrico solare al 4° piano dell'edificio di 4 piani sito a Gravina di Puglia (Ba) con ingresso su via G. Belli n.24, catastalmente individuato al fg. 118, p.lla 733, sub 14. Proprieta' 1/6;*
- = **IMMOBILE 4 (immobile non vendibile)**: *abitazione al 4° piano dell'edificio di 4 piani a Gravina di Puglia (Ba) con ingresso su via G. Belli n.24, catastalmente individuato al fg. 118, p.lla 733, sub 15. Proprieta' 1/6.*



- Il verbale di pignoramento è del 13.03.2023, numero di repertorio 2082/2023 trascritto il 26.04.2023 ai nn.20023/15128 (Allegato 13).

Valore di stima del lotto unico

Il valore stimato degli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di GRAVINA DI PUGLIA (Ba) fg. 118, p.lla 733 sub 2, fg. 118, p.lla 733 sub 9, e fg. 118, p.lla 733 sub 14, è di € 61.000,00 compreso l'abbattimento forfettario del 15%.

La vendita non è soggetta ad iva.

Il valore dell'immobile catastalmente individuato al fg. 118, p.lla 733, sub 15 non è stato stimato perché non vendibile. Infatti dalle ricerche effettuate è risultato totalmente abusivo ed oggetto di n.2 ordinanze di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come di seguito accertate (Allegato 7).

LOTTO UNICO

IL LOTTO UNICO E' COSTITUITO DAI SEGUENTI IMMOBILI:

- 1) *PIENA PROPRIETA' DEL LOCALE AD USO DEPOSITO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI 4 PIANI A GRAVINA DI PUGLIA (BA) CON INGRESSO SU VIA G. BELLI N.22, CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FG. 118, P.LLA 733, SUB 2;*
- 2) *PIENA PROPRIETA' DEL LOCALE AD USO DEPOSITO AL PIANO INTERRATO DELL'EDIFICIO DI 4 PIANI UBICATO A GRAVINA DI PUGLIA (BA) CON INGRESSO SU VIA G. BELLI N.24, CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FG. 118, P.LLA 733, SUB 9;*
- 3) *PROPRIETA' PER 1/6 DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL 4° PIANO DELL'EDIFICIO DI 4 PIANI IN GRAVINA DI PUGLIA (BA) CON INGRESSO SU VIA G. BELLI N.24, CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FG. 118, P.LLA 733, SUB 14.*

Si precisa che l'immobile 4 cioè l'appartamento pignorato al 4° piano, catastalmente individuato al fg. 118, p.lla 733, sub 15 (descritto al paragrafo 4), non è vendibile poichè è risultato totalmente abusivo ed oggetto di n.2 ordinanze di demolizione come di seguito indicato (Allegato 7).



1)IMMOBILE 1: INDIVIDUAZIONE DEL LOCALE AD USO DEPOSITO A PIANO TERRA

UBICAZIONE: locale ad uso deposito al piano terra dell'edificio di 4 piani a Gravina di puglia (Ba) con ingresso su via G. Belli n.22.

DIRITTI REALI:

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il 19.06.1971, proprietà 1/1.

INTESTATARIO:

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il 19.06.1971.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

DATI CATASTALI

- locale ad uso deposito nel comune di Gravina di Puglia (Ba) via Gioacchino Belli n.22, in catasto fabbricati fg. 118, p.lla 733, sub 2, categoria C/2, classe 6, consistenza mq.65, piano T, superficie totale mq.74, rendita €. 204,78 (Allegato 5). Proprietà 1/1.

1.1 DESCRIZIONE DEL LOCALE AD USO DEPOSITO A PIANO TERRA

Il locale si compone di un unico ambiente con una zona retrostante soppalcata. E' destinato a deposito. E' ubicato al piano terra dell'edificio composto da piano interrato, piano terra, 1,2,3 e 4 piano fuori terra, nella zona periferica del comune di Gravina di Puglia (Ba).

CONFINI: via G. Belli, vano scale, e altro locale sub 3.

CONSISTENZA: al locale deposito si accede dalla serranda posta su vi G. Belli n. 22. Una porta interna collega il locale al vano scala condominiale ed alla scala per l'accesso al piano interrato. Il muro di confine con l'attiguo locale sub 3, è risultato demolito.

Si compone di un unico ambiente di superficie mq.78 ed è alto m.4,52.

Un vano soppalcato di mq. 12,10 ed h.2,20 all'estradosso del solaio (h.2,13 all'intradosso), è stato realizzato sul lato del locale opposto a via G, Belli. Un impalcato di mq.5,85 ad h.2,30 da terra, è stato montato con tavole di legno e puntelli metallici. Entrambi sono raggiungibili con scala metallica.

DISPONIBILITA' DEL LOCALE: al momento del sopralluogo il deposito è risultato con oggetti all'interno.

1.2 CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'edificio in cui è inserito il locale deposito a piano terra, è stato oggetto di richieste di condono ai vari piani.



Nello specifico, per il piano terra ed il piano interrato è stata depositata istanza di condono prot. 6811 del 01.04.1986, seguita dal rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.966 del 31.01.1995 (Allegato 6).

Per la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Gravina (Ba) e lo stato dei luoghi riscontrata, il locale **non è conforme sotto il profilo edilizio** per la diversa distribuzione degli spazi interni a causa della realizzazione di un piccolo vano soppalco e per l'apertura della porta interna di collegamento alla scala per accesso al piano interrato ed al vano scala condominiale. Il muro di divisione dal sub 3 è risultato abbattuto.

b) Catastale:

L'immobile è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata al catasto fabbricati del comune di Gravina di Puglia (Ba), a causa della parziale difformità della distribuzione interna del deposito. Infatti nella planimetria catastale sono rappresentati il bagno ed un ripostiglio che al momento del sopralluogo sono risultati abbattuti. Il soppalco è stato rappresentato, senza la scala metallica per accedervi; è disegnato il muro divisorio di separazione dal sub 3 (Allegato 5) che nella realtà è stato demolito.

1.3 ESTREMI DI PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore per diritti pari a:

- **1/3** astratto in virtù della successione legittima in morte alla propria madre sig.ra XXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione n.961 volume 9990/18 presentata all'Agenzia delle Entrate il 29 giugno 2018, trascritta in Bari il 16/11/2018 ai nn.50303/35929, giusta accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 1/08/2018 ai nn. 36032/25994; e successivo atto di divisione a rogito del notaio Stigliano Clemente del 3/12/2018, repertorio n. 69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54066/38563 per assegnazione da parte del fratello sig. XXXXXXXXXXXX nato a (BA) l' .
- Restanti **2/3** astratti in virtù di atto di donazione del predetto notaio STIGLIANO Clemente in data 3/12/2018, repertorio n.69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54067/38564 da parte del proprio padre sig. XXXXXXXXXXXX, nato ad (Allegato 9).

1.4 DIRITTI REALI: XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a , proprietà 1/1.

PIGNORAMENTO IMMOBILEARE del 13.03.2023, numero di repertorio 20822023 trascritto il 26/04/2023, Registro particolare 15128, Registro generale 20023 (Allegato 12).

1.5 VALORE STIMATO: € 51.600,00.



1.6 RELAZIONE DI STIMA DEL LOCALE DEPOSITO A PIANO TERRA (IMMOBILE 1).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Locale a piano terra destinato a deposito con ingresso su via G. Belli n.22 a Gravina di Puglia (Ba),

In catasto fabbricati di Gravina di Puglia (Ba) al foglio 118, particella 733, subalterno 2, categoria C/2.

Confini: via G. Belli, vano scale, e altro locale sub 3.

Consistenza: il locale si compone di un unico ambiente di mq.78 di superficie ed ha un'altezza netta interna di m.4,52. Un vano soppalcato di mq.12,10 ed h.2,20 all'estradosso del solaio (h.220 all'intradosso) è stato realizzato sul lato del locale opposto a via G, Belli. Un soppalco temporaneo di mq.5,85 è stato montato con tavole di legno e puntelli metallici.

diritti reali: XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____, proprietà 1/1.

1.6.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE AD USO DEPOSITO A PIANO TERRA.

Il locale si trova al piano terra dell'edificio con sovrastanti 4 piani nella zona periferica sud di Gravina d Puglia (Ba) (Allegato 11 foto n.1,2). L'ingresso, a quota strada del civico n.22 di via G. Belli, è delimitato da doppia serranda esterna con parziale infisso in legno e vetro all'interno (Allegato 11 foto n.3,4). E' costituito da un unico grande ambiente di mq.78 di superficie e di altezza netta h. 4,52 m, con un retrostante vano soppalcato. Il muro divisorio che separa il locale in descrizione dal sub 3 di altra proprietà, non esiste perché è stato demolito (Allegato 11 foto n.5,6).

E' rifinito a parete e soffitto con intonaco, mentre il pavimento è realizzato con marmette (Allegato 11 foto n.7). Una scala metallica, posta nella parte terminale del deposito, conduce ad un vano soppalcato di mq.12,10 di superficie (di altezza 2,20 all'estradosso del solaio e di h 2,13 all'intradosso) (Allegato 11 foto n.8), e ad un precario impalcato realizzato con tavole e sostegni di legno su puntelli metallici di mq.5,85 di superficie (Allegato 11 foto n.9). Il vano soppalcato è rifinito ad intonaco su pareti e soffitto (Allegato 11 foto n.10) ed è pavimentato con marmette (Allegato 11 foto n.11).

Una porta interna collega il locale a piano terra al pianerottolo del vano scala comune che conduce anche al piano interrato (Allegato 11 foto n.12,13).



E' presente un contatore elettrico disattivato (Allegato 11 foto n.14). Gli attacchi a vista di adduzioni idriche e scarichi sono posti sul muro corto opposto all'ingresso (Allegato 11 foto n.8)

Si sviluppa per una superficie lorda coperta di mq.78 a cui va aggiunta la superficie del vano soppalcato di mq.12,10 e dell'impalcato di mq.5,85.

SUPERFICI

Locale deposito h.4,52	Vano soppalcato h.2,20	Impalcato su puntelli h.2,20
mq. 78	mq.12,10	mq. 5,85

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso del primo e secondo sopralluogo e riportato nella planimetria prodotta dalla ctu (Allegato 10: planimetria rilevata).

Il locale è risultato libero da persone al momento del sopralluogo, con oggetti depositati.

La struttura dell'intero edificio è stata edificata con intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi.

1.6.2 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in via G. Belli n. 24 in cui è inserito il locale deposito da stimare, è stato oggetto di richieste di condono ai vari piani.

Nello specifico, per il piano terra ed il piano interrato è stata depositata istanza di condono prot. 6811 del 01.04.1986, seguita dal rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.966 del 31.01.1995 (Allegato 6).

Per la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Gravina (Ba) e lo stato dei luoghi riscontrata in fase di sopralluogo, il locale **non è conforme sotto il profilo edilizio** per la diversa distribuzione degli spazi interni a causa della realizzazione del vano soppalcato con scala metallica, l'impalcato su puntelli, e per l'apertura della porta interna di collegamento alla scala comune. Il muro di divisione dal sub 3 è risultato abbattuto.

Catasto:

L'immobile è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata al catasto fabbricati del comune di Gravina di Puglia (Ba), a causa della parziale difformità della distribuzione interna del locale deposito. Infatti nella planimetria catastale sono rappresentati il bagno ed un ripostiglio che al momento del sopralluogo sono risultati demoliti. Il soppalco è stato rappresentato,



ma senza la scala metallica per accedervi; è disegnato il muro divisorio di separazione dal sub 3 (Allegato 5).

1.6.3 COSTI PER SANARE LE OPERE RISCONTRATE IN DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.

Per sanare lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, si procederà a:

- 1) Ricostruire il muro di confine con il sub 3 (risultato demolito);
- 2) demolire l'impalcato con tavole e puntelli perché la struttura è precaria;
- 3) sanare urbanisticamente e catastalmente le modifiche interne del vano soppalcato, della scala metallica e della porta di collegamento del locale al vano scala comune che conduce anche al locale a piano interrato.

Di seguito si elencheranno le opere murarie a farsi, specificando che il costo delle opere è stato calcolato applicando i prezzi del "PREZZARIO REGIONE PUGLIA marzo 2023".

1) Realizzazione del muro divisorio a confine con il sub 3, con tufo intonacato su due lati:

€ 5.987,87, calcolato come segue:

superficie muro: m 14,45 x h.4,52 = mq.65,31

E 06.12	Muratura di tufo in blocchetti scelti e squadri, 11 x 27 x 37 cm, eseguita con malta bastarda a qualsiasi altezza o profondità compreso l'onere di immorsature, spigoli, riseghe, ecc.:			
E 06.12b	spessore 27 cm	Mq 65,31	€ 63,03	€ 4.114,78

E 16.19	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, a base di cemento, calce idrata, sabbia e additivi specifici, applicato a spruzzo su supporto in laterizio, in spessore di 1,5 cm, livellato e frattazzato	Mq2(65,31)	€ 14,34	€ 1.873,09
---------	---	-------------	---------	------------

(essendo un muro in comune, la spesa andrebbe divisa con il proprietario del sub 3)

2) Demolizione dell'impalcato su puntelli: € 54,99, calcolato come segue:

Superficie dell'impalcato mq.5,85

E 02.32	Rimozione di controsoffitti in pannelli di fibre minerali, compresa la rimozione della struttura metallica di sostegno, l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, escluso il calo in basso	Mq 5,85	€ 9,40	€ 54,99
---------	--	---------	--------	---------



3) Per **sanare urbanisticamente** la diversa distribuzione interna del locale deposito a piano terra, si procederà con la presentazione di una SCIA in sanatoria all'ufficio tecnico del comune di Gravina di Puglia (Ba), con i seguenti costi:

- sanzione	€ 516,00
- diritti di segreteria	€ 50,00
- oneri di costruzione ed urbanizzazione	€ 205,56
- spese tecnico	€ 1.000,00

- Gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione del vano soppalco di mq.12,10 di superficie, sono stati calcolati in base alle allegate tabelle della determina dirigenziale n.540 del 05-09-2023 del comune di Gravina di Puglia (Allegato 15):

UP	mq.12,10 x 3,02 =	€ 36,54
US	mq.12,10 x 1,28 =	€ 15,48
CC	mq.12,10 x 12,69 =	€ 153,54
		€ 205,56

Alla SCIA in sanatoria seguirà la variazione catastale tramite DOCFA, con cui si **regolarizzerà catastalmente** la diversa distribuzione interna per un costo totale di circa 700,00 euro, prestazioni professionali e spese vive comprese.

Pertanto il costo totale per regolarizzare le opere difformi urbanisticamente e catastalmente ammonteranno ad € 5.987,87 + € 54,99 + € 516,00 + € 50,00 + € 205,56 + € 1.000,00 + € 700,00 = € 8.514,42 totali oltre iva ed accessori dove previsti.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI.

Non risultano spese condominiali.

1.6.4 ESTREMI DI PROVENIENZA

Il locale a piano terra, catastalmente individuato al fg.118, p.lla 733 sub 2, è pervenuto al debitore come segue:

- **1/3** astratto in virtù della successione legittima in morte alla propria madre sig.ra XXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione n.961 volume 9990/18 presentata all'Agenzia delle Entrate il 29 giugno 2018, trascritta in Bari il 16/11/2018 ai nn.50303/35929, giusta accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 1/08/2018 ai nn. 36032/25994; e successivo atto di divisione a rogito del notaio Stigliano Clemente del 3/12/2018, repertorio n. 69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54066/38563 per



assegnazione da parte del fratello sig. XXXXXXXXXXXX nato a GRAVINA DI PUGLIA (BA) l' (Allegato 9).

- Restanti 2/3 astratti in virtù di atto di donazione del predetto notaio STIGLIANO Clemente in data 3/12/2018, repertorio n.69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54067/38564 da parte del proprio padre sig. XXXXXXXXXXXX, nato ad Altamura il (Allegato 9).

Alla de cuius signora XXXXXXXXXXXX, e al proprio coniuge signor XXXXXXXXXXXX, pervennero i predetti immobili per costruzione eseguita a propria cura e spese, su suolo (distinto in catasto terreni al foglio 118, p.lla 733 (già p.lla 53 parte) acquistato in virtù di atto a rogito del notaio Francesco Denora di Gravina in puglia in data 4 aprile 1977, repertotio n.2273, trascritto a Bari il 16 aprile 1977 ai nn. 8945/9990 e successivo atto di permuta sempre a rogito del predetto notaio Denora in data 31 ottobre 1977, repertorio n. 2787, trascritto a Bari in data 19 novembre 1977 ai nn. 27896/24519.

1.6.5 RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente al locale di piano terra catastalmente individuato al fg.118, p.lla 733 sub 2, nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto il 26.04.2023 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

1. TRASCRIZIONE del 04/07/2012– Registro Particolare 19729 Registro Generale 25862
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI – SEZ DISTACCATA DI ALTAMURA Repertorio 1 del 12/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
2. TRASCRIZIONE del 16/11/2018 – Registro Particolare 35929 Registro Generale 50303 Pubblico Ufficiale GIOIA DEL COLLE Repertorio 961/9990 del 29/06/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (Allegato 9)
3. TRASCRIZIONE del 06/12/2018 – Registro Particolare 38563 Registro Generale 54066 Pubblico Ufficiale STIGLIANO CLEMENTE Repertorio 69229/27756 del 03/12/2018 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE (Allegato 9)
4. TRASCRIZIONE del 06/12/2018 – Registro Particolare 38564 Registro Generale 54067 Pubblico Ufficiale STIGLIANO CLEMENTE Repertorio 69229/27756 del 03/12/2018 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA (Allegato 9)



5.TRASCRIZIONE del 26/04/2023– Registro Particolare 15128 Registro Generale 20023
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2082/2023 del 13/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE (Allegato
12)

1.6.6 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

1.TRASCRIZIONE del 04/07/2012– Registro Particolare 19729 Registro Generale 25862
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI – SEZ DISTACCATA DI ALTAMURA Repertorio 1 del
12/06/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

2.TRASCRIZIONE del 26/04/2023– Registro Particolare 15128 Registro Generale 20023
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2082/2023 del 13/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

1.6.7 ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la realizzazione delle opere murarie e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale del locale a piano terra che complessivamente ammontano ad € **8.514,42**, oltre accessori ed iva come per legge.

1.6.8 STIMA DELL' IMMOBILE 1.

Per la valutazione del locale depositato a piano terra, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative a locali aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti, operatori di mercato, agenzie immobiliari, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2023 (Allegato 14). Nella valutazione si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione.

Ciò premesso la scrivente CTU:



- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell'immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso i vari uffici;
- valutata l'offerta di immobili simili nel comune di Gravina di Puglia (Ba);

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del locale a piano terra ad uso deposito la cui superficie commerciale viene calcolata attribuendo i seguenti coefficienti di differenziazione.

Superficie locale:

- coefficiente di differenziazione pari ad 1,2 perché il locale si trova a quota strada, cioè a piano terra, è costituito da un'unica grande campata, ha un ampio accesso ed un'altezza utile interna considerevole di m.4,52;

Superficie soppalco

- coefficiente di differenziazione pari a 0.6 perché senza finestra, con altezza utile interna ridotta e posizionato ad altra quota rispetto al locale.

Computo della superficie commerciale del locale deposito a piano terra

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)
<u>Locale deposito</u>	78	1,2	79,56
<u>Vano soppalco</u>	12	0.6	7,20
Totale			mq. 86,76

Pertanto la consistenza complessiva del locale è di **mq 86,76 di superficie commerciale.**

Attribuendo il valore di €. 700,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq.86,76} \times \text{€. 700,00/mq} = \text{€. 60.732,00}$$



Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 51.622,20, cioè € **51.600,00** in cifra tonda.

1) LOCALE DEPOSITO A PIANO TERRA

<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore (calcolato abbattimento 15%)</i>	<i>Costi per regolarizzazione</i>
118	733	2	C/2	6	1/1	€ 51.600,00	€ 8.514,42

2)IMMOBILE 2: INDIVIDUAZIONE DEL LOCALE AD USO DEPOSITO A PIANO INTERRATO.

UBICAZIONE: locale ad uso deposito al piano interrato dell'edificio di 4 piani a Gravina di puglia (Ba) con ingresso su via G. Belli n.24.

DIRITTI REALI:

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____, proprietà 1/1.

INTESTATARIO:

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

DATI CATASTALI

- locale ad uso deposito nel comune di Gravina di Puglia (Ba) via Gioacchino Belli n.24, in catasto fabbricati fg. 118, p.lla 733, sub 9, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.19, piano S1, superficie totale mq.25, rendita €. 51,03 (Allegato 5). Proprietà 1/1.

2.1 DESCRIZIONE DEL LOCALE AD USO DEPOSITO A PIANO INTERRATO.

Il locale si compone di un unico ambiente destinato a deposito. E' ubicato al piano interrato dell'edificio composto da piano interrato, piano terra, 1,2,3 e 4 piano fuori terra, nella zona periferica del comune di Gravina di Puglia (Ba).

CONFINI: vano scale, terrapieno e vano adibito a riserva idrica.

CONSISTENZA DEL LOCALE A PIANO INTERRATO

Al locale deposito si accede:



- dal vano scala comune all'intero edificio con accesso dal portone con ingresso su via G. Belli n. 24;
- dalla porta interna al locale deposito a piano terra appena descritto (immobile 1).

Si compone di un unico ambiente di mq.19,54 di superficie ed è alto m. 3,75.

DISPONIBILITA' DEL BENE: al momento del sopralluogo il locale deposito è risultato occupato da oggetti e libero da persone.

2.2 CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'edificio in cui è inserito il locale deposito a piano interrato, è stato oggetto di richieste di condono ai vari piani.

Nello specifico, per il piano terra ed il piano interrato è stata depositata istanza di condono prot. 6811 del 01.04.1986, seguita dal rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.966 del 31.01.1995 (Allegato 6).

Per la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Gravina (Ba) e lo stato dei luoghi riscontrata, il locale **non è conforme sotto il profilo edilizio** perchè il piano interrato è stato sanato come unico locale (Allegato 6); in realtà, dalle planimetrie catastali e dagli atti di proprietà risulta che il locale è diviso in due proprietà ed in tre zone e cioè il sub 9, il sub 10 ed il B.C.N.C.

b) Catastale:

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale depositata al catasto fabbricati del comune di Gravina di Puglia (Ba), a causa dell'assenza di muri che separano le due proprietà (sub 9 e sub 10) e della diversa rappresentazione grafica della porzione di scala comune che arriva al piano interrato, rappresentata con gli ultimi 4 gradini a fazzoletto; in realtà quando si apporterà la modifica per l'arrivo della scala al B.C.N.C. (come appena scritto), tale planimetria risulterà conforme (Allegato 5).

2.3 ESTREMI DI PROVENIENZA DEL LOCALE DEPOSITO A PIANO INTERRATO

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore per diritti pari a:

- 1/3 astratto in virtù della successione legittima in morte alla propria madre sig.ra XXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione n.961 volume 9990/18 presentata all'Agenzia delle Entrate il 29 giugno 2018, trascritta in Bari il 16/11/2018 ai nn.50303/35929, giusta accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 1/08/2018 ai nn. 36032/25994; e successivo atto di divisione a rogito del notaio Stigliano Clemente del 3/12/2018, repertorio n. 69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54066/38563 per



assegnazione da parte del fratello sig. XXXXXXXXXXXX nato a GRAVINA DI PUGLIA (BA) l' .

- Restanti 2/3 astratti in virtù di atto di donazione del predetto notaio STIGLIANO Clemente in data 3/12/2018, repertorio n.69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54067/38564 da parte del proprio padre sig. XXXXXXXXXXXX, nato ad Altamura il (Allegato 9).

2.4 DIRITTI REALI: XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il , proprietà 1/1.

PIGNORAMENTO IMMOBILEARE del 13.03.2023, numero di repertorio 20822023 trascritto il 26/04/2023, Registro particolare 15128, Registro generale 20023 (Allegato 12).

2.5 VALORE STIMATO: € 8.500,00.

2.6 RELAZIONE DI STIMA DEL LOCALE DEPOSITO A PIANO INTERRATO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Locale a piano interrato destinato a deposito con ingresso da scala comune con accesso da via G. Belli n.24 a Gravina di Puglia (Ba), anche collegato al locale di piano terra identificato al sub 2 facente parte dello stesso lotto (immobile 1 avanti descritto).

In catasto fabbricati di Gravina di Puglia (Ba) al foglio 118, particella 733, subalterno 9, categoria C/2.

Confini: vano scala, terrapieno e vano adibito a riserva idrica.

Consistenza: il locale si compone di un unico vano di mq.19,54 di superficie ed ha un'altezza netta interna di m.3,75.

Diritti reali: XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il , proprietà 1/1.

2.6.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE AD USO DEPOSITO A PIANO INTERRATO.

Il locale si trova al piano interrato dell'edificio composto da piano terra con sovrastanti 4 livelli, nella zona periferica sud di Gravina di Puglia (Ba) (Allegato 11 foto n.1,2). L'accesso al locale a piano interrato avviene da una porta interna al vano scala comune a cui si accede dal portone su via G. Belli n.24 (Allegato 11 foto n.15,16,17); scendendo la scala, si arriva all'interno del locale in descrizione (Allegato 11 foto n.18,19,20). Al piano interrato è presente un altro locale (sub 10 di altra proprietà) disimpegnato dal B.C.N.C. con riserva idrica (Allegato 11 foto n.21,22).

E' costituito da un unico ambiente di mq.19,54 di superficie e di altezza netta h. 3,75 m.



Non è delimitato da muro con porta di chiusura (Allegato 10: planimetria rilevata).
Le pareti sono lasciate a grezzo come pure il soffitto ed il pavimento che è in battuto di cemento.
(Allegato 11 foto n.23,24).

Il locale a piano terra, attraverso una porta interna già descritta precedentemente (immobile 1) si collega alla scala comune che conduce al piano interrato ed al locale in descrizione (Allegato 10: planimetria rilevata) (Allegato 11 foto n.12).

E' presente un punto luce collegato al condominio. Non sono visibili altri impianti.

La struttura dell'intero edificio è stata edificata con intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi.

Il locale è risultato occupato da oggetti.

Nel corso del sopralluogo la ctu ha riscontrato che la scala comune di discesa al piano interrato, così come realizzata, sbarca nel sub 9 in descrizione, quindi per accedere al sub 10 di altra proprietà, è necessario attraversare una porzione del locale sub 9. Per risolvere questo problema, le soluzioni sarebbero due:

- Costituire una servitù di passaggio a favore del sub 10 e a carico del sub 9, ma in questa maniera si ridurrebbe la superficie di utilizzo a deposito;
- modificare l'arrivo della scala comune al piano interrato, soluzione che la ctu ritiene più idonea e conforme alla planimetria catastale depositata.

Sarà pertanto necessario apportare una parziale modifica alla scala comune, variando gli ultimi 4 gradini di arrivo, facendola quindi sbarcare al B.C.N.C., evitando così di costituire una servitù di passaggio nel locale pignorato.

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso del primo e secondo sopralluogo e riportato nella planimetria prodotta dalla ctu (Allegato 10: planimetria rilevata e planimetria con proposta di modifica della scala).

2.6.2 CONFORMITA' DEL BENE: REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE.

a) Urbanistica ed edilizia:

L'edificio in cui è inserito il locale deposito a piano interrato, è stato oggetto di richieste di condono ai vari piani.

Nello specifico, per il piano interrato ed il piano terra è stata depositata istanza di condono prot. 6811 del 01.04.1986, seguita dal rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.966 del 31.01.1995 (Allegato 6).

Per la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Gravina (Ba) e lo stato dei luoghi riscontrata, il locale **non è conforme sotto il profilo edilizio:**



- perchè il piano interrato è stato sanato come unico locale (Allegato 6); in realtà, dalle planimetrie catastali e dagli atti di proprietà risulta che il locale è diviso in due proprietà ed in tre zone e cioè il sub 9, il sub 10 ed il B.C.N.C.
- per la scala comune che conduce al piano interrato: infatti, così come realizzata, per accedere al sub 10 di altra proprietà, bisogna “passare” dal locale sub 9 in descrizione.

Sarà pertanto necessario apportare una parziale modifica alla scala comune, variando gli ultimi 4 gradini di arrivo, facendola quindi sbarcare al B.C.N.C., evitando così di costituire una servitù di passaggio attraverso il sub 9.

b) Catastale:

L’immobile **non è conforme alla planimetria catastale** depositata al catasto fabbricati del comune di Gravina di Puglia (Ba), a causa della diversa rappresentazione grafica della porzione di scala comune che arriva al piano interrato, rappresentata con gli ultimi 4 gradini a fazzoletto (Allegato 5); in realtà quando si apporterà la modifica per l’arrivo della scala al B.C.N.C. (come appena scritto), tale planimetria risulterà conforme.

2.6.3 COSTI PER SANARE LE OPERE RISCONTRATE IN DIFFORMITA’ URBANISTICA E CATASTALE.

Per sanare lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, si procederà a:

- realizzare il muro che delimita la proprietà del sub 9;
- demolire i soli 4 gradini di arrivo al piano interrato della scala comune e ricostruirli a fazzoletto.

Di seguito si elencheranno le opere murarie a farsi, specificando che il costo delle opere è stato calcolato applicando i prezzi del “PREZZARIO REGIONE PUGLIA marzo 2023”.

1)Realizzazione del muro di delimitazione della proprietà sub 9 con porta di accesso:

€ 1.476,46, calcolato come segue:

$$\text{superficie muro: } m \ 4,24 \times h.3,75 = mq.15,90$$

E 06.12	Muratura di tufo in blocchetti scelti e squadri, 11 x 27 x 37 cm, eseguita con malta bastarda a qualsiasi altezza o profondità compreso l'onere di immorsature, spigoli, riseghe, ecc.:			
E 06.12b	spessore 27 cm	Mq 15,90	€ 63,03	€ 1.002,17



	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 ÷ 90 cm:			
E 17.60	con anta cieca liscia			
E 17.60a	laccata bianca	Cad	€ 474,29	€ 474,29

2) Demolizione 4 scalini della scala comune a piano interrato e ricostruzione di 4 gradini a fazzoletto: € 585,37.

E 02.07	Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico:			
E 02.07b	armato, eseguita con l'ausilio di martello demolitore manuale	mc 0,49	€ 308,11	€ 368,17

E 04	Conglomerato cementizio preconfezionato a resistenza caratteristica e classe di esposizione XC1-XC2, dimensione massima degli inerti pari a 31,5 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida), rapporto A/C ≤ 0,60, gettato in opera, per operazioni di media-grande entità, secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la fornitura del materiale in cantiere, il suo spargimento, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casseforme e acciaio di armatura:			
E 04.18	per rampe, scale e pianerottoli:			
E 04.18a	C25/30 (Rck 30 N/mm ²)	mc 0,49	€ 235,09	€ 115,19
E 04.27	Casseforme rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 m dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo:			
E 04.27i	per rampe scale, pianerottoli, cornicioni e gronde	mq 2,16	€ 47,23	€ 102,01

3) Per **sanare urbanisticamente** la diversa distribuzione interna del locale deposito a piano interrato, si procederà con la presentazione della SCIA in sanatoria all'ufficio tecnico del comune di Gravina di Puglia (Ba), con il pagamento della sanzione di € 516,00.

2.6.4 ESTREMI DI PROVENIENZA

Il locale a piano interrato, catastalmente individuato al fg.118, p.lla 733 sub 9, è pervenuto al debitore come segue:

- 1/3 astratto in virtù della successione legittima in morte alla propria madre sig.ra XXXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione n.961 volume 9990/18 presentata all'Agenzia delle Entrate il 29 giugno 2018, trascritta in Bari il 16/11/2018 ai nn.50303/35929, giusta accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 1/08/2018 ai nn.



36032/25994; e successivo atto di divisione a rogito del notaio Stigliano Clemente del 3/12/2018, repertorio n. 69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54066/38563 per assegnazione da parte del fratello sig. XXXXXXXXXXXX nato a GRAVINA DI PUGLIA (BA) l' (Allegato 9).

- Restanti 2/3 astratti in virtù di atto di donazione del predetto notaio STIGLIANO Clemente in data 3/12/2018, repertorio n.69229, trascritto a Bari il 6/12/2018 ai nn. 54067/38564 da parte del proprio padre sig. XXXXXXXXXXXX, nato ad Altamura il (Allegato 9).

Alla de cuius signora XXXXXXXXXXXX, e al proprio coniuge signor XXXXXXXXXXXX, pervennero i predetti immobili per costruzione eseguita a propria cura e spese, su suolo (distinto in catasto terreni al foglio 118, p.lla 733 (già p.lla 53 parte) acquistato in virtù di atto a rogito del notaio Francesco Denora di Gravina in puglia in data 4 aprile 1977, repertorio n.2273, trascritto a Bari il 16 aprile 1977 ai nn. 8945/9990 e successivo atto di permuta sempre a rogito del predetto notaio Denora in data 31 ottobre 1977, repertorio n. 2787, trascritto a Bari in data 19 novembre 1977 ai nn. 27896/24519.

2.6.5 RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente al locale di piano interrato catastalmente individuato al fg.118, p.lla 733 sub 9, nel ventennio antecedente al pignoramento del 26.04.2023 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

1. TRASCRIZIONE del 04/07/2012– Registro Particolare 19729 Registro Generale 25862
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI – SEZ DISTACCATA DI ALTAMURA Repertorio 1 del 12/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
2. TRASCRIZIONE del 16/11/2018 – Registro Particolare 35929 Registro Generale 50303 Pubblico Ufficiale GIOIA DEL COLLE Repertorio 961/9990 del 29/06/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (Allegato 9)
3. TRASCRIZIONE del 06/12/2018 – Registro Particolare 38563 Registro Generale 54066 Pubblico Ufficiale STIGLIANO CLEMENTE Repertorio 69229/27756 del 03/12/2018 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE (Allegato 9)



4. TRASCRIZIONE del 06/12/2018 – Registro Particolare 38564 Registro Generale 54067 Pubblico Ufficiale STIGLIANO CLEMENTE Repertorio 69229/27756 del 03/12/2018 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA (Allegato 9)

5. TRASCRIZIONE del 26/04/2023– Registro Particolare 15128 Registro Generale 20023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2082/2023 del 13/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE (Allegato 12)

2.6.6 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 04/07/2012– Registro Particolare 19729 Registro Generale 25862 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI – SEZ DISTACCATA DI ALTAMURA Repertorio 1 del 12/06/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

2. TRASCRIZIONE del 26/04/2023– Registro Particolare 15128 Registro Generale 20023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2082/2023 del 13/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

2.6.7 ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la realizzazione delle opere murarie e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica del locale a piano interrato che complessivamente ammontano ad € 2.061,83 + € 516,00 oltre accessori come per legge dove previsti (il costo del tecnico e dei diritti di segreteria sono stati calcolati una sola volta perchè si presenterà una sola scia in sanatoria per tutti gli abusi commessi).

2.6.8 STIMA DELL' IMMOBILE 2: LOCALE DEPOSITO A PIANO INTERRATO

Per la valutazione del locale deposito a piano interrato, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative a locali aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente



trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2023 (Allegato 14). Nella valutazione si è tenuto conto dell’epoca di costruzione, della tipologia, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione.

Ciò premesso la scrivente CTU:

- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell’immobile;
- tenuto conto dell’epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso i vari uffici;
- valutata l’offerta di immobili simili nel comune di Gravina di Puglia (Ba);

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del locale a piano interrato ad uso deposito la cui superficie commerciale viene calcolata attribuendo il coefficiente di differenziazione pari a 0,7 perché il locale si trova a quota interrata, non è rifinito e non ha impianti.

Computo della superficie commerciale del locale deposito a piano interrato

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)
Locale deposito	20,50	0.7	14,35

Pertanto la consistenza del locale è di **mq 14,35 di superficie commerciale**.

Attribuendo il valore di €. 700,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq.14,35} \times \text{€. 700,00/mq} = \text{€. 10.045,00}$$

Effettuando l’abbattimento forfettario del 15%, l’importo è di € 8.538,35, cioè **€ 8.500,00** in cifra tonda.

2) LOCALE DEPOSITO A PIANO INTERRATO

<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore (calcolato abbattimento 15%)</i>	<i>Costi per regolarizzazione</i>
118	733	9	C/2	6	1/1	€ 8.500,00	€ 2.575,83



3)IMMOBILE 3: INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL 4 PIANO DELL'EDIFICIO DI 4 PIANI A GRAVINA DI PUGLIA (BA) CON INGRESSO SU VIA G. BELLI N. 24.

DIRITTI REALI:

- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____, proprietà 1/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato ad Altamura (Ba) il _____, proprietà 4/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, nato a Gravina di Puglia (Ba) il _____, proprietà 1/6.

INTESTATARI:

- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____, proprietà 1/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato ad Altamura (Ba) il _____, proprietà 4/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, nato a Gravina di Puglia (Ba) il _____, proprietà 1/6.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

DATI CATASTALI

- porzione di lastrico solare nel comune di Gravina di Puglia (Ba) via Gioacchino Belli n.24, in catasto fabbricati fg. 118, p.lla 733, sub 14, categoria F/5, consistenza mq.16.

3.1 DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL 4 PIANO.

La porzione di lastrico solare e' ubicata al 4 piano dell'edificio composto da piano interrato, piano terra, 1,2,3 e 4 piano fuori terra, nella zona periferica del comune di Gravina di Puglia (Ba).

CONFINI: via G. Belli, pianerottolo vano scala, appartamento individuato catastalmente al fg.118, p.lla 733, sub 15 (di seguito descritto e seppur oggetto del pignoramento, non vendibile perchè totalmente abusivo).

CONSISTENZA DELLA PORZIONE DEL LASTRICO SOLARE

Al lastrico solare si accede dalla porta di fronte per chi sale la scala comune all'intero edificio con accesso dal portone con ingresso su via G. Belli n. 24;

Si sviluppa per una superficie di mq.12,55.



DISPONIBILITA' DEL BENE: al momento del sopralluogo il locale è risultato accessibile dall'abitazione di 4 piano e dal vano scala comune.

3.2 CONFORMITA' DEL BENE

a) Urbanistica ed edilizia:

L'edificio in cui è inserita la porzione del lastrico solare di 4 piano, è stato oggetto di richieste di condono ai vari piani.

Nello specifico, quello in descrizione corrisponde alla porzione di lastrico solare dell'abitazione di terzo piano per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 162 del 10/04/2008 prot. n.9491/04 a seguito di richiesta di condono per le opere da parte del sig. XXXXXXXXXXXX (Allegato 6).

Per la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Gravina (Ba) e lo stato dei luoghi riscontrata, il locale **non è conforme sotto il profilo edilizio** perchè per quasi l'intera superficie della porzione di lastrico solare di 4 piano è stata realizzata una scala metallica di accesso al lastrico solare di 5 piano, con sovrastante struttura in legno.

b) Catastale:

L'immobile non è conforme all'elaborato planimetrico catastale del 4 piano, così come depositato al catasto fabbricati del comune di Gravina di Puglia (Ba), per la presenza della scala metallica con tettoia di copertura.

3.3 ESTREMI DI PROVENIENZA DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE

Piena proprietà dei diritti pari ad 1/6 del lastrico solare al 4 piano in catasto al fg.118, p.lla 733 sub 14.

La porzione di lastrico solare catastalmente individuata al fg.118, p.lla 733 sub 14 è pervenuta per diritti pari ad 1/6 astratto in virtù della successione legittima in morte alla propria madre XXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione n.961 volume 9990/18 presentata all'Agenzia delle Entrate il 29 giugno 2018, trascritta in Bari il 16/11/2018 ai nn.50303/35929, giusta accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 1/08/2018 ai nn. 36032/25994 (Allegato 9).

Alla de cuius signora XXXXXXXXXXXX, e al proprio coniuge signor XXXXXXXXXXXX, pervennero i predetti immobili per costruzione eseguita a propria cura e spese, su suolo (distinto in catasto terreni al foglio 118, p.lla 733 (già p.lla 53 parte) acquistato in virtù di atto a rogito del notaio Francesco Denora di Gravina in puglia in data 4 aprile 1977, repertorio n.2273, trascritto a Bari il 16 aprile 1977 ai nn. 8945/9990 e successivo atto di permuta sempre a rogito del predetto notaio Denora



in data 31 ottobre 1977, repertorio n. 2787, trascritto a Bari in data 19 novembre 1977 ai nn. 27896/24519.

3.4 DIRITTI REALI:

- XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____, proprietà 1/6;
- XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX nato ad Altamura (Ba) il _____, proprietà 4/6;
- XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX, nato a Gravina di Puglia (Ba) il _____, proprietà 1/6.

PIGNORAMENTO IMMOBILEARE del 13.03.2023, numero di repertorio 20822023 trascritto il 26/04/2023, Registro particolare 15128, Registro generale 20023 (Allegato 12).

3.5 VALORE STIMATO: € 5.800,00.

3.5.1 VALORE QUOTA ESECUTATO (1/6): € 966,66.

3.6 RELAZIONE DI STIMA DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE DI 4 PIANO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Porzione di lastrico solare al 4 piano con accesso dal pianerottolo della scala comune dell'edificio di 4 piani con ingresso da via G. Belli n.24 a Gravina di Puglia (Ba).

In catasto fabbricati di Gravina di Puglia (Ba) al foglio 118, particella 733, subalterno 14, categoria F/5.

Confini: via G. Belli, pianerottolo vano scala, appartamento individuato catastalmente al fg.118, p.lla 733, sub 15 (di seguito descritto e seppur oggetto del pignoramento, non vendibile perchè totalmente abusivo).

Consistenza: porzione di lastrico solare di mq. 12,55 (16 mq. catastali).

Diritti reali:

- XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____, proprietà 1/6;
- XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX nato ad Altamura (Ba) il _____, proprietà 4/6;
- XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX, nato a Gravina di Puglia (Ba) il _____, proprietà 1/6.



3.6.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL 4 PIANO.

La porzione di lastrico solare oggetto di pignoramento immobiliare si trova al 4 piano dell'edificio composto da piano terra con sovrastanti 4 livelli, nella zona periferica sud di Gravina di Puglia (Ba) (Allegato 11 foto n.1,2).

L'ingresso al lastrico solare avviene dalla porta posta sul pianerottolo della scala comune all'edificio con ingresso da via G. Belli n.24 (Allegato 11 foto n.25,32).

E' costituito da un rettangolo di mq.12,55 di superficie quasi totalmente coperta da una scala metallica con tettoia di copertura che conduce al lastrico solare di 5 piano (Allegato 11 foto n.26,27,28).

E' delimitato dal parapetto del terrazzo e dal muro esterno dell'appartamento di 4 piano (Allegato 11 foto n.29) oggetto di ordinanza di demolizione (l'appartamento fa parte dei beni pignorati al debitore, verrà descritto successivamente ma non valutato perche' completamente abusivo).

La superficie è intonacata sul perimetro e pavimentata con mattoni di gres porcellanato o ceramica 30x30 (Allegato 11 foto n.1,2).

Nel corso del sopralluogo la ctu ha riscontrato che sulla superficie del lastrico solare è stata realizzata una scala metallica coperta con tettoia in legno per l'accesso al lastrico solare di 5 livello (Allegato 11 foto n.30,31), chiusa a ripostiglio nel sottoscala (Allegato 11 foto n.29).

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso dei sopralluoghi e riportato nella planimetria prodotta dalla ctu (Allegato 10: planimetria rilevata).

L'esecutato è proprietario di 1/6 della porzione di lastrico solare. La separazione della quota del debitore si potrebbe eseguire come da planimetria allegata, successivamente alla demolizione della scala metallica e della tettoia che occupano la maggior parte della superficie del lastrico solare oggetto di stima, e dopo il frazionamento catastale; gli ingressi alle tre quote avverrebbero dal lastrico solare a seguito della demolizione dell'appartamento del 4 piano, come rappresentato nell'allegata planimetria (Allegato 10: proposta di frazionamento del lastrico solare pignorato). In alternativa, l'ingresso alla quota del pignorato avverrebbe dalla porta esistente del vano scala comune, mentre alle due rimanenti quote si accederebbe dall'appartamento di 4 piano perchè i proprietari sono gli stessi.



3.6.2 CONFORMITA' DEL BENE: REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'edificio in cui è inserita la porzione del lastrico solare di 4 piano, è stato oggetto di richieste di condono ai vari piani.

Nello specifico, quello in descrizione corrisponde alla porzione di lastrico solare dell'abitazione di terzo piano per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 162 del 10/04/2008 prot. n.9491/04 a seguito di richiesta di condono per le opere da parte del sig. XXXXXXXXXXXXX (Allegato 6).

Per la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico di Gravina (Ba) e lo stato dei luoghi riscontrata, il locale **non è conforme sotto il profilo edilizio** perchè per quasi l'intera superficie della porzione di lastrico solare di 4 piano è stata realizzata una scala metallica di accesso al lastrico solare di 5 piano, con sovrastante struttura in legno.

b) Catastale:

L'immobile non è conforme all'elaborato planimetrico catastale del 4 piano, così come depositato al catasto fabbricati del comune di Gravina di Puglia (Ba), per la presenza della scala metallica con tettoia di copertura.

3.6.3 COSTI PER SANARE LE OPERE RISCONTRATE IN DIFFORMITA' URBANISTICA.

Per sanare lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, si procederà a demolire la scala metallica con tettoia di copertura in legno.

Di seguito si elencheranno le opere a farsi, specificando che il costo delle opere è stato calcolato applicando i prezzi del "PREZZARIO REGIONE PUGLIA marzo 2023".

- 1) Demolizione scala metallica calcolata come segue:

superficie scala: m 1,87 x 2,81 = mq.5,25

E 02.25	Demolizione di solai in ferro e tavelloni, piani od inclinati, in qualsiasi condizione di altezza, fino a cm 40 di spessore. Compreso l'onere per semplici puntellamenti, tagli anche con fiamma ossidrica dei ferri, tiro in basso, carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m, opere di presidio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.			
---------	---	--	--	--



E 02.25a	demolizione di solai in ferro e tavelloni per spessori fino a cm 26, valutata per la superficie effettiva demolita	Mq 5,25	26,28	€ 138,09
----------	--	---------	-------	----------

2) Demolizione tettoia in legno calcolata come segue:

superficie scala: $m(2,74 \times 4,58) + m(1,76 \times 1,25) = mq.14,74$

E 02.27	Rimozione di tetti in legno con piccola orditura, compresi i semplici puntellamenti necessari, le occorrenti opere murarie, l'eventuale taglio dei listelli e del tavolame anche con l'ausilio di utensili elettrici. Compresi, inoltre, la cernita e l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il trasporto fino al sito di carico per una distanza fino a m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	Mq 14,74	44,10	€ 650,03
---------	---	----------	-------	----------

Il costo totale per sanare urbanisticamente la porzione di lastrico solare di 4 piano sarà di € 788,12.

La quota spettante al debitore cioè di 1/6 sarà di € 131,35.

3.6.4 ESTREMI DI PROVENIENZA

Piena proprietà dei diritti pari ad 1/6 del lastrico solare al 4 piano in catasto al fg.118, p.lla 733 sub 14.

La porzione di lastrico solare catastalmente individuata al fg.118, p.lla 733 sub 14 è pervenuta per diritti pari ad 1/6 astratto in virtù della successione legittima in morte alla propria madre XXXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione n.961 volume 9990/18 presentata all'Agenzia delle Entrate il 29 giugno 2018, trascritta in Bari il 16/11/2018 ai nn.50303/35929, giusta accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 1/08/2018 ai nn. 36032/25994 (Allegato 9).

Alla de cuius signora XXXXXXXXXXXXX, e al proprio coniuge signor XXXXXXXXXXXXX, pervennero i predetti immobili per costruzione eseguita a propria cura e spese, su suolo (distinto in catasto terreni al foglio 118, p.lla 733 (già p.lla 53 parte) acquistato in virtù di atto a rogito del notaio Francesco Denora di Gravina in puglia in data 4 aprile 1977, repertorio n.2273, trascritto a Bari il 16 aprile 1977 ai nn. 8945/9990 e successivo atto di permuta sempre a rogito del predetto notaio Denora in data 31 ottobre 1977, repertorio n. 2787, trascritto a Bari in data 19 novembre 1977 ai nn. 27896/24519.



3.6.5 RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente alla porzione del lastrico solare catastalmente individuato al fg.118, p.lla 733 sub 14, nel ventennio antecedente al pignoramento del 26.04.2023 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

1.TRASCRIZIONE del 04/07/2012– Registro Particolare 19729 Registro Generale 25862
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI – SEZ DISTACCATA DI ALTAMURA Repertorio 1 del 12/06/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

2. TRASCRIZIONE del 16/11/2018 – Registro Particolare 35929 Registro Generale 50303 Pubblico Ufficiale GIOIA DEL COLLE Repertorio 961/9990 del 29/06/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (Allegato 9)

3.TRASCRIZIONE del 26/04/2023– Registro Particolare 15128 Registro Generale 20023

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2082/2023 del 13/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE (Allegato 12)

3.6.6 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

1.TRASCRIZIONE del 04/07/2012– Registro Particolare 19729 Registro Generale 25862

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI – SEZ DISTACCATA DI ALTAMURA Repertorio 1 del 12/06/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

2.TRASCRIZIONE del 26/04/2023– Registro Particolare 15128 Registro Generale 20023

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2082/2023 del 13/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

3.6.7 ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri pari ad 1/6 per la demolizione della scala metallica e della tettoia in legno per un costo di € 788,12 : 6 = € 131,35 oltre accessori come per legge.



3.6.8 STIMA DELL' IMMOBILE 3: PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL 4 PIANO.

Per la valutazione della porzione di lastrico solare di 4 piano è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative a superfici esterne simili per tipologia, ubicazione, vetustà, stato di rifiniture a quella in oggetto, utilizzando come fonti operatori del settore e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2023 (Allegato 14).

Ciò premesso la scrivente CTU:

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di lastrico solare che nella valutazione, viste le dimensioni, assimila alle quotazioni di un balcone. Dalle indagini svolte, tale valore corrisponde ad ½ di quello di un'abitazione che la ctu ha considerato essere di € 1.300/mq.

La superficie commerciale viene calcolata attribuendo il coefficiente di differenziazione pari a 0,7 perché, rispetto al balcone di un'abitazione è posizionata ad altro livello.

Computo della superficie commerciale della porzione di lastrico solare al 4 piano.

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)
Lastrico solare	12,55	0.7	10,54

Pertanto la superficie commerciale del lastrico solare è di **mq 10,54**.

Attribuendo il valore di €. 650,00/mq di superficie commerciale, così come rinvenuto dalle considerazioni fatte precedentemente, si ottiene:

$$\text{mq.}10,54 \times \text{€. } 650,00/\text{mq} = \text{€. } 6.851,00$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 5.823,35, cioè € 5.800,00 in cifra tonda.

Pertanto il valore della quota di proprietà dell'esecutato è di **€ 966,66**.

3) PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL 4 PIANO

Fg.	p.lla	sub	categoria	Quota di proprietà	Valore (calcolato abbattimento 15%)	Valore della quota dell'esecutato (1/6)	Costi per regolarizzazione della quota (€ 788,12:6)
118	733	14	F/5	1/6	€ 5.800,00	€ 966,66	€ 131,35



4)IMMOBILE 4: ABITAZIONE AL 4 PIANO DELL'EDIFICIO DI 4 PIANI A GRAVINA DI PUGLIA (BA) CON INGRESSO SU VIA G. BELLI N. 24. PROPRIETA' 1/6. BENE NON VENDIBILE PERCHE COMPLETAMENTE ABUSIVO ED OGGETTO DI 2 ORDINANZE DI DEMOLIZIONE.

DIRITTI REALI:

- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____ , proprietà 1/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato ad Altamura (Ba) il _____ , proprietà 4/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, nato a Gravina di Puglia (Ba) il _____ , proprietà 1/6.

INTESTATARI:

- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____ , proprietà 1/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato ad Altamura (Ba) il _____ , proprietà 4/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, nato a Gravina di Puglia (Ba) il _____ , proprietà 1/6.

DATI CATASTALI

- abitazione nel comune di Gravina di Puglia (Ba) via Gioacchino Belli n.24, in catasto fabbricati fg. 118, p.lla 733, sub 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale mq.110, escluse aree scoperte mq.100.

4.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'ABITAZIONE AL 4 PIANO.

L'abitazione e' ubicata al 4 piano dell'edificio composto da piano interrato, piano terra, 1,2,3 e 4 piano fuori terra, nella zona periferica del comune di Gravina di Puglia (Ba).

CONSISTENZA:

All'appartamento si accede dalla porta a sinistra per chi sale la scala comune all'intero edificio con accesso dal portone con ingresso su via G. Belli n. 24;



Si sviluppa per una superficie complessiva di mq.130 coperti, composta dalla somma di mq.90 di superficie dell'appartamento e da mq.40 circa di superficie della tettoia in legno chiusa a vetro, abitabile, ad esso collegata.

DISPONIBILITA' DEL BENE: al momento del sopralluogo il locale è risultato occupato da uno dei comproprietari, cioè il fratello dell'esecutato.

L'abitazione si compone di un ingresso-soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e, ricavate nel vano tettoia chiusa da vetrate, una zona cucina-pranzo. I pavimenti sono in ceramica, come anche il rivestimento delle pareti del bagno. Due pozzi luci consentono l'areazione e l'illuminazione diretta delle stanze più interne. E' dotata di tutti gli impianti idrico-fognario, elettrico e termico alimentato a gas. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in alluminio mentre quelli a chiusura della tettoia sono in legno. E' in buono stato di conservazione e manutenzione (Allegato 11 foto dalla 33 alla 48).

4.2 CONFORMITA' DEL BENE: ABITAZIONE NON CONFORME URBANISTICAMENTE PERCHE' TOTALMENTE ABUSIVA ED OGGETTO DI N.2 ORDINANZE DI DEMOLIZIONE.

L'edificio in cui è inserita l'abitazione al 4 piano, è stato oggetto di più richieste di condono ai vari piani (Allegato 6).

Nello specifico, per l'abitazione in descrizione al 4 piano (successivamente individuata al catasto fabbricati al fg.118, p.lla733 sub 15), veniva presentata richiesta di condono n.729 del 10-12-2004 da parte del sig. XXXXXXXXXXXX (Allegato 6) a cui sono seguite due ordinanze di demolizione (Allegato 7).

Si elencano di seguito una parte dei documenti depositati presso l'ufficio tecnico di Gravina di Puglia (Allegato 7).

-10.12.2004 prot35569: richiesta di condono n.729 del sig. XXXXXXXXXXXX.

Illecito edilizio: "realizzazione di unità immobiliare a destinazione deposito di pertinenza degli appartamenti sottostanti, al quarto piano, di superficie pari a mq.86 coperta e mq.89,5 di lastrico solare...in via G. Belli n.24";

-10.03.2005 ordinanza n.21 di sospensione dei lavori "...piano 4° arretrato di mq.85 circa... con una terrazza di ulteriori mq.90 circa prospiciente via Belli...";



- 04.04.2005 ingiunzione n.40 con ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi di “...piano 4° arretrato di mq.85 circa... con una terrazza di ulteriori mq.90 circa prospiciente via Belli...”;

-17.10.2005 verbale di accertamento per inottemperanza alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi... a seguito dell’ordinanza di demolizione n.40 del 04.04.2005;

-12.11.2008 prot.5065: segnalazione di illecito edilizio “il pergolato dalla superficie di mq.40 circa, al livello di piano quarto, è stato racchiuso perimetralmente da vetri con porta d’ingresso di accesso dal vano scala e reso abitabile...”.

-10.02.2009 prot.4278: pratica n.729/04 comunicazione di sussistenza motivi ostativi all’accoglimento della istanza di condono edilizio presentata il 10.12.2004 prot.35569, “relativa ad opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, consistente nella realizzazione di un quarto piano di mq. 175,50 circa di cui mq.86 circa coperto ad uso deposito e mq.89,50 circa lastrico solare in via G. Belli n.24”.

-17.03.2009 prot.1112: ordinanza di sospensione dei lavori n.19 del 16.03.2009;

-30.04.2009 prot.13179: ordinanza di demolizione di opere edilizie n.38 del 30.04.2009 relativa ai lavori di costruzione di una struttura in legno “... pergolato della superficie di mq.40,00 circa, a livello di piano quarto, è stato racchiuso perimetralmente da vetri con porta d’ingresso di accesso dal vano reso abitabile...”

-10.01.2010 verbale di accertamento per inottemperanza all’ingiunzione di demolizione.

Con pec del 02.02.2024 la ctu chiedeva all’avv XXXXXXXXXXXXX, responsabile del Servizio Legale e Contenzioso del Comune di Gravina di Puglia, se sigg.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX avessero presentato ricorso all’ingiunzione di demolizione e ripristino stato dei luoghi n.40/05, relativa alla edificazione abusiva dell’appartamento di 4° piano, “di mq.85 circa, alto m.2,90 circa, con una terrazza di ulteriori mq.90 circa, prospiciente la via Belli...”, così come riportato nelle ordinanze di sospensione dei lavori n.21/05 del 10/03/2005 e nell’ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n.40/05 del 04/04/05.



Con altra pec del 02.02.2024 la ctu chiedeva inoltre se, presso il Comune di Gravina, relativamente alla stessa ingiunzione alla demolizione n.40/05, risultasse depositato ricorso, oltre che dal sig. XXXXXXXXXXXX, anche da parte dei sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. In ultimo domandava se il sig. XXXXXXXXXXXX (o XXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXX) avesse proposto ricorso al DINIEGO DEFINITIVO del Comune di Gravina (prot.4278 del 10-02-2009) per "sussistenza di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono edilizia presentata il 10-12-2004 protocollo n.35569.

L' avv. Lorusso rispondeva che "verificati gli atti... non è stato presentato alcun ricorso..." (Allegato 7).

L'immobile è accatastato al catasto fabbricati al fg.118, p.lla733 sub 15 (Allegato 5).

4.3 ESTREMI DI PROVENIENZA DELL'ABITAZIONE AL 4 PIANO.

Piena proprietà dei diritti pari ad 1/6 dell'abitazione al 4 piano in catasto al fg.118, p.lla 733 sub 15.

L'abitazione individuata al catasto fabbricati al fg.118, p.lla 733 sub 15 è pervenuta per diritti pari ad 1/6 astratto in virtù della successione legittima in morte alla propria madre XXXXXXXXXXXX, dichiarazione di successione n.961 volume 9990/18 apresentada all'Agenzia delle Entrate il 29 giugno 2018, trascritta in Bari il 16/11/2018 ai nn.50303/35929, giusta accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 1/08/2018 ai nn. 36032/25994 (Allegato 9).

Alla de cuius signora XXXXXXXXXXXX, e al proprio coniuge signor XXXXXXXXXXXX, pervennero i predetti immobili per costruzione eseguita a propria cura e spese, su suolo (distinto in catasto terreni al foglio 118, p.lla 733 (già p.lla 53 parte) acquistato in virtù di atto a rogito del notaio Francesco Denora di Gravina in puglia in data 4 aprile 1977, repertorio n.2273, trascritto a Bari il 16 aprile 1977 ai nn. 8945/9990 e successivo atto di permuta sempre a rogito del predetto notaio Denora in data 31 ottobre 1977, repertorio n. 2787, trascritto a Bari in data 19 novembre 1977 ai nn. 27896/24519.

4.4 DIRITTI REALI:

- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato a Gravina in Puglia il _____, proprietà 1/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nato ad Altamura (Ba) il _____, proprietà 4/6;
- XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, nato a Gravina di Puglia (Ba) il _____, proprietà 1/6.



PIGNORAMENTO IMMOBILEARE del 13.03.2023, numero di repertorio 20822023 trascritto il 26/04/2023, Registro particolare 15128, Registro generale 20023 (Allegato 12).

4.5 VALORE: L'ABITAZIONE NON E' STATA STIMATA PERCHE' ABUSIVA ED OGGETTO DI 2 ORDINANZE DI DEMOLIZIONE, QUINDI NON VENDIBILE.

4.6 RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente alla porzione del lastrico solare catastalmente individuato al fg.118, p.lla 733 sub 15, nel ventennio antecedente al pignoramento del 26.04.2023 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

1. TRASCRIZIONE del 04/07/2012– Registro Particolare 19729 Registro Generale 25862
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARI – SEZ DISTACCATA DI ALTAMURA Repertorio 1 del 12/06/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

2. TRASCRIZIONE del 16/11/2018 – Registro Particolare 35929 Registro Generale 50303 Pubblico Ufficiale GIOIA DEL COLLE Repertorio 961/9990 del 29/06/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (Allegato 9)

3. TRASCRIZIONE del 26/04/2023– Registro Particolare 15128 Registro Generale 20023
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2082/2023 del 13/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE (Allegato 12)

4.7 STIMA DELL' IMMOBILE 4: ABITAZIONE AL 4 PIANO NON STIMATA PERCHE' NON VENDIBILE INQUANTO OGGETTO DI DUE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE PERCHE' COMPLETAMENTE ABUSIVA.



5 CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

1) LOCALE DEPOSITO A PIANO TERRA

<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore (calcolato abbattimento 15%)</i>	<i>Costi per regolarizzazione</i>
118	733	2	C/2	6	1/1	€ 51.600,00	€ 8.514,42

2) LOCALE DEPOSITO A PIANO INTERRATO

<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore (calcolato abbattimento 15%)</i>	<i>Costi per regolarizzazione</i>
118	733	9	C/2	6	1/1	€ 8.500,00	€ 2.575,83

3) PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL 4 PIANO

<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore (calcolato abbattimento 15%)</i>	<i>Valore della quota dell'esecutato (1/6)</i>	<i>Costi per regolarizzazione della quota (€ 788,12:6)</i>
118	733	14	F/5	1/6	€ 5.800,00	€ 966,66	€ 131,35

Il valore totale del lotto è di € 51.600,00 + € 8.500,00 + € 966,66 (quota 1/6) = € 61.066,66 (già calcolato l'abbattimento del 15%), cioè € 61.000,00 in cifra tonda.

La vendita non è soggetta ad iva.

Il costo totale per la regolarizzazione degli immobili a carico dell'aggiudicatario è di € 8.514,42 + € 2.575,83 + € 131,35 (quota 1/6) = € 11.221,60 oltre accessori come per legge.

Nel conteggio dei costi si è considerata la presentazione di un'unica scia in sanatoria, con il calcolo delle oblazioni per ciascun immobile.



CONCLUSIONI

Lotto unico

Il valore stimato del lotto unico composto da locale deposito al piano terra (intera proprietà), locale deposito a piano interrato (intera proprietà), e porzione di lastrico solare al 4 piano (quota 1/6 dell'esecutato), catastalmente individuati al fg. 118, p.lla733, rispettivamente sub 2,9,14 nel comune di Gravina di Puglia (Ba) è di € **61.000,00**, già effettuato l'abbattimento forfettario del 15%.

Per regolarizzare le difformità edilizie e catastali rilevate, la spesa prevista è di € 11.221,60 oltre iva ed accessori come per legge.

A conclusione della presente relazione, la sottoscritta CTU, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatale, ritiene il valore così determinato il più possibile rispondente alle aspettative di mercato su cui i beni verranno collocati.

La presente relazione di stima consta di n.35 pagine, esclusi gli allegati.

Gioia del Colle, 18 aprile 2024.

la C.T.U.

arch. Esmeralda COLUCCI

