

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio esecuzioni immobiliari

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. SSA CHIARA CUTOLO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO

V. QUINTINO SELLA, 73

70122 BARI (BA)

*Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare
promossa da OMISSIS..... in danno del ...OMISSIS....*



TRIBUNALE DI BARI

Ufficio esecuzioni immobiliari

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. SSA CHIARA CUTOLO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ARCH. LORENZA BENEGIAMO

V. QUINTINO SELLA, 73

70122 BARI (BA)

Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da OMISSIS..... in danno del ...OMISSIS....

PREMESSA

* * * * *

In data ...OMISSIS... veniva trascritto, a seguito di Verbale di Pignoramento Immobiliare della Corte d'Appello di Bari del ...OMISSIS... , presso la Conservatoria RR.II. di Bari ai nn. ...OMISSIS....., atto di pignoramento immobiliare ad istanza ...OMISSIS... in danno del sig. ...OMISSIS... . Iniziato il procedimento esecutivo ...OMISSIS... ,il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo, in data 27 maggio 2023, nominava, quale esperto, la sottoscritta architetto dott. Lorenza Benegiamo, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari, con numero di matricola 2136, con



l'incarico di procedere alla stima del bene oggetto di esecuzione. Con lo stesso provvedimento fissata l'udienza di prima comparizione delle parti per il giorno 14 febbraio 2024.

In data 29 maggio 2023 chi scrive provvedeva a perfezionare la nomina mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito per via telematica dell'atto di giuramento.

In data 16 giugno 2023, reperita parte della documentazione utile allo scopo, la scrivente effettuava un primo sopralluogo alla presenza del curatore avv. Fabio Marzano.

A seguito di reiterate istanze di accesso agli atti effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicchiese di Bari, in data 12 gennaio 2024 con prot. n. 733 il responsabile del suddetto ufficio inviava pec alla scrivente comunicando che non era stata reperita alcuna documentazione cartacea relativa all'immobile in oggetto.

Al fine di approfondire ulteriormente le ricerche documentali e risalire all'originario titolo abilitativo dell'immobile la scrivente in data 15 gennaio 2024 depositava istanza di proroga per la consegna della relazione peritale.

In data 23 gennaio 2024 il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo accordava proroga ad almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata al 22 maggio 2024.

Completato quindi lo studio della documentazione ed alla stregua dei dati acquisiti, si è in grado di rispondere ai seguenti

QUESITI DEL GIUDICE

* * * * *

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 and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente 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 procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico



(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine 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 procedente 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. 1249/1939, 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 eseguita 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie



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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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, co. 2, 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.

NOTE PRELIMINARI

* * * * *



In data 29 maggio 2023, chi scrive, accettava l'incarico e si impegnava *a bene fedelmente adempiere l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*. Quindi, onde ben ottemperare all'incarico affidatole, dopo aver espletato le formalità propedeutiche al sopralluogo (studio del fascicolo di causa, reperimento presso i competenti uffici di documentazione necessaria per lo svolgimento dell'indagine, nonché visure catastali, visure di mappa, planimetrie, etc.), effettuava più sopralluoghi per l'identificazione, la descrizione e la valutazione dei beni oggetto di pignoramento.

In data 16 giugno 2023, con il preventivo studio della documentazione, veniva effettuato un primo sopralluogo, finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi.

Successivamente, in data 10 gennaio 2024 veniva effettuato un nuovo sopralluogo finalizzato al rilievo dello stato dei luoghi.

Ancora, in data 10 aprile 2024, con il supporto di un fabbro veniva effettuato accesso alla cantinola pertinenziale.

Alla data del 10 gennaio 2024 nessuna documentazione era stata reperita dall'Ufficio Tecnico in merito al titolo abilitativo dell'immobile - come dimostrano le comunicazioni a mezzo pec che si sono susseguite dal 30.10.2023 al 07.01.2024 - ed alle quali vanno considerate in aggiunta le diverse comunicazioni informali e gli incontri in presenza presso lo stesso Ufficio.

Infatti, in data 04 gennaio 2024 la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sammichele, non avendo ricevuto riscontro all'istanza di accesso agli atti inoltrata in data 10 dicembre 2023. In quell'occasione l'ufficio comunicava, in via informale, che alcuna documentazione era stata reperita in merito all'immobile di che trattasi, anche a seguito di verifiche per eventuali pratiche di condono inoltrate. Chiedeva ulteriore tempo per approfondire le ricerche. Le indagini si concludevano in data 07 gennaio 2024 senza alcun esito.

Alla luce di quanto su esposto, l'unica documentazione attestante l'edificazione dell'immobile di che trattasi è quella che la scrivente ha reperito presso l'Agenzia del Territorio (o Agenzie delle Entrate) e di cui si tratterà più avanti.

Pertanto, chi scrive relaziona quanto appresso.



CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

* * * * *

Dall'analisi della documentazione agli atti si è rilevata la presenza di Certificazione Notarile emessa ai sensi della L. 302/98 e ss.mm.ii. rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 c.p.c. Detta certificazione si è rilevato risalire *sino ad un atto di acquisto derivativo od originario (che sia stato) trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento*. Si è rilevato, altresì che, all'interno della certificazione notarile sono indicati i dati catastali.

Si rileva che il creditore procedente ha fornito la visura di stato civile del signor ...OMISSIS...

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E CONFINI DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA

* * * * *

Identificazione del bene

Dalla lettura della documentazione in atti si è rilevato che oggetto di pignoramento è un immobile sito in Sammichele di Bari alla via Gramsci n.1.

Trattasi di una palazzina indipendente, di due livelli, unifamiliare, ad uso residenziale, con cantinola pertinenziale.

L'immobile confina a Nord con Vico Antonio Gramsci, ad Est con via Di Vittorio, ad ovest con altra strada denominata Vico Antonio Gramsci ed a sud con altre proprietà.



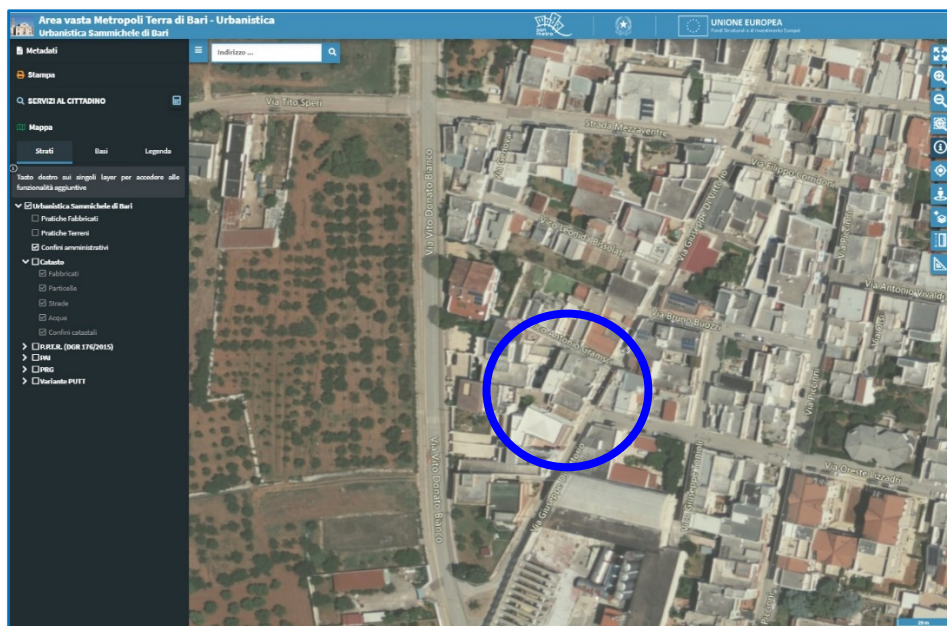


fig. 1 - ubicazione

Il cespite è un'abitazione di tipo economico iscritta nel catasto fabbricati del comune di Sannichecke di Bari al foglio 7, particella 712, subalterno 4.

Descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile ad uso abitazione, sito in Sannichecke di Bari al civico 1 della Via Gramsci, piano terra - primo - interrato.



fig. 2 - vista fabbricato - accesso principale all'immobile- vico Gramsci 1





fig. 3 - vista fabbricato – accesso secondario all'immobile ed alla cantina – vico Gramsci



fig. 4 - vista fabbricato – accesso secondario all'immobile – via Di Vittorio 42



L'immobile, con accesso diretto dalla strada a mezzo di portone al civico 1 della Via Gramsci, è un edificio per civili abitazioni la cui edificazione ha presumibilmente avuto inizio intorno al 1940, con struttura portante in muratura e solai voltati al piano terra e solai piani al livello superiore. Ha accesso, come detto, da portoncino alla strada al civico 1 di via Gramsci ed un secondo accesso al civico 42 della Va Di Vittorio. Dalla via Gramsci, accanto al portoncino di ingresso, a mezzo di porta metallica si accede anche alla cantinola, situata al piano interrato. Ha un'estensione di circa 114,81 metri quadri al piano terra e di circa 117,48 mq al piano primo; circa 10,63 mq scoperti (balconi) al primo piano e circa mq 23,90 mq coperti e 94 mq scoperti in copertura. La cantinola ha un'estensione di circa 18 mq. Il cespite è costituito al piano terreno da ingresso-disimpegno con vano scala; da questo si accede frontalmente ad ulteriore disimpegno che porta al secondo ingresso su vico Gramsci. Sulla destra vi è una stanza e sulla sinistra due stanze, entrambe con un piccolo wc. Nella stanza più ad est vi è un terzo accesso, su via Di Vittorio. Dal vano scala si accede al primo piano, costituito da disimpegno, tre camere con balcone e soggiorno con bagno e cucina, anch'essa con balcone. Sul bagno, un soppalco a cui si accede dalla cucina. Proseguendo per le scale si accede al piano copertura, costituito da un locale soffitta e due accessi alle due terrazze, che costituiscono copertura del fabbricato sottostante.

Alla cantina non si accede dall'interno dell'immobile, ma la stessa ha solo accesso diretto dalla strada ed è sottoposta al livello strada.

Il tutto è meglio descritto negli allegati elaborati grafici (all.1)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso del sig. ...OMISSIS..., ma completamente vuoto e disabitato.

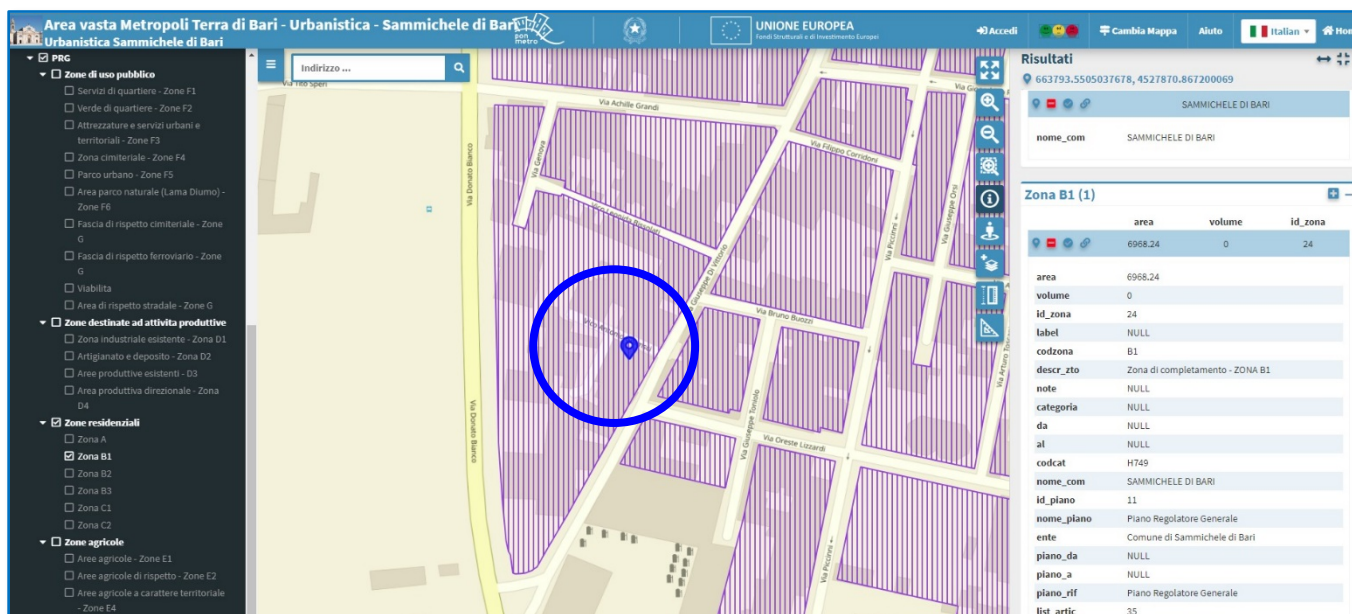
L'immobile è rifinito con pavimenti di diversa natura ai vari livelli: in ceramica, in graniglia di marmo, graniglia di cemento e chianche; sulle pareti intonaco civile e rivestimenti ceramici (in bagno e cucina); infissi interni in legno ed infissi esterni legno e/o ferro. È dotato di impianti, sottotraccia, elettrico, idrico-fognante, telefonico, TV, citofonico e di riscaldamento autonomo a gas, evidentemente risalenti a qualche decennio addietro. Si presenta, all'interno ed all'esterno, in un generale cattivo stato di conservazione. All'esterno l'intonaco plastico di rivestimento della facciata è in buona parte scollato ed i balconi hanno il solaio (cielino) con i ferri a vista. L'interno è



interessato da fenomeni di infiltrazioni che hanno causato in più punti lo sfondellamento del solaio, come può desumersi dalla allegata documentazione fotografica (all.2). La cantinola, cui si accede, come detto, dalla strada, è inagibile ed al momento del sopralluogo completamente allagata.

Inquadramento urbanistico

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, il fabbricato ricade in area di completamento di tipo B1 regolamentata dalle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) Zo.

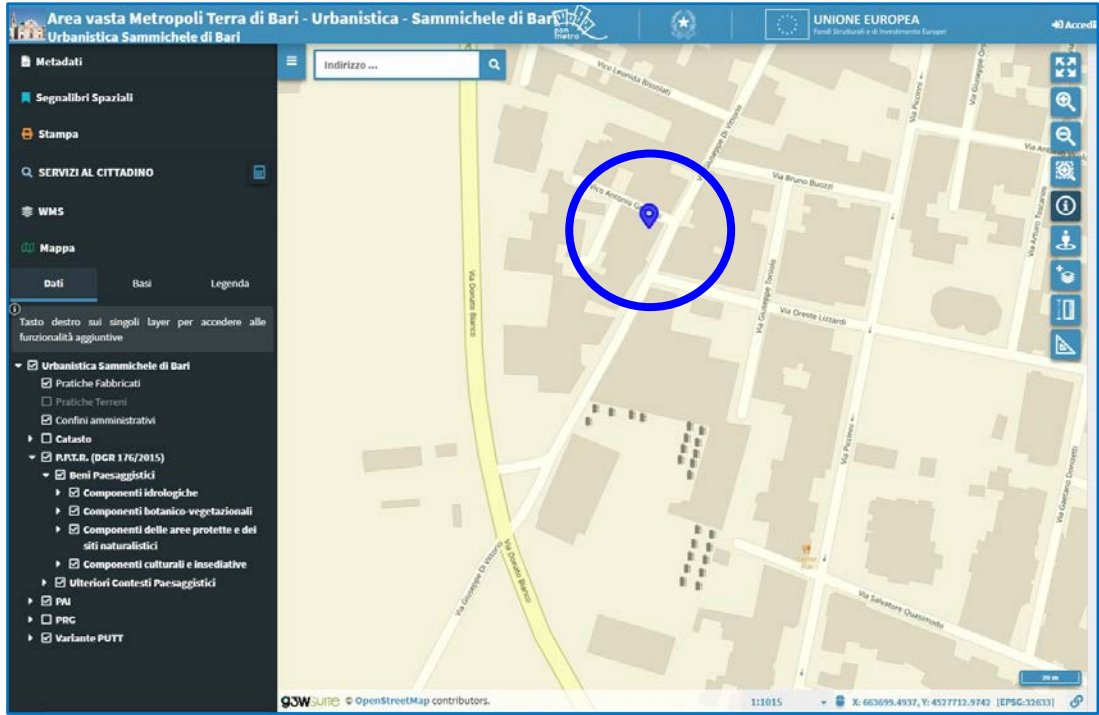


Stralcio di P.R.G.

Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici

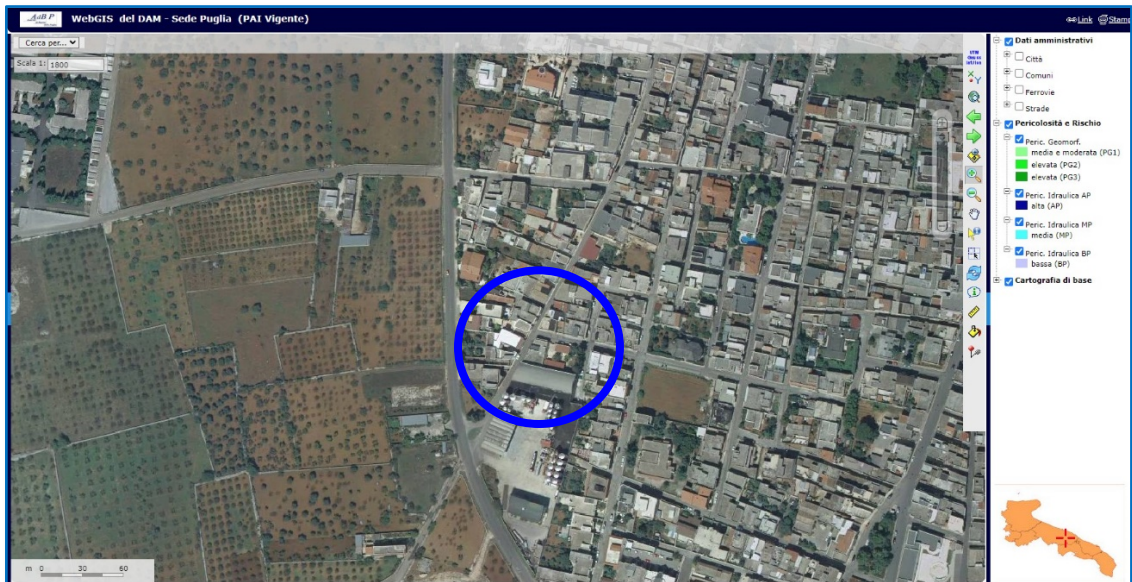
Per quanto attiene ai vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici, l'immobile **non ricade** in area vincolata, come si evince dallo stralcio della cartografia tecnica disponibile sul Sistema Informativo Territoriale (SIT) Area Vasta Metropoli Terra di Bari.





stralcio dal S.I.T.

Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, l'immobile **non ricade** in area vincolata, come si evince dallo stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia.



stralcio tratto dalla carta idrogeomorfologica IGM estratta dal sito dell'AdB Puglia



Legittimità urbanistica

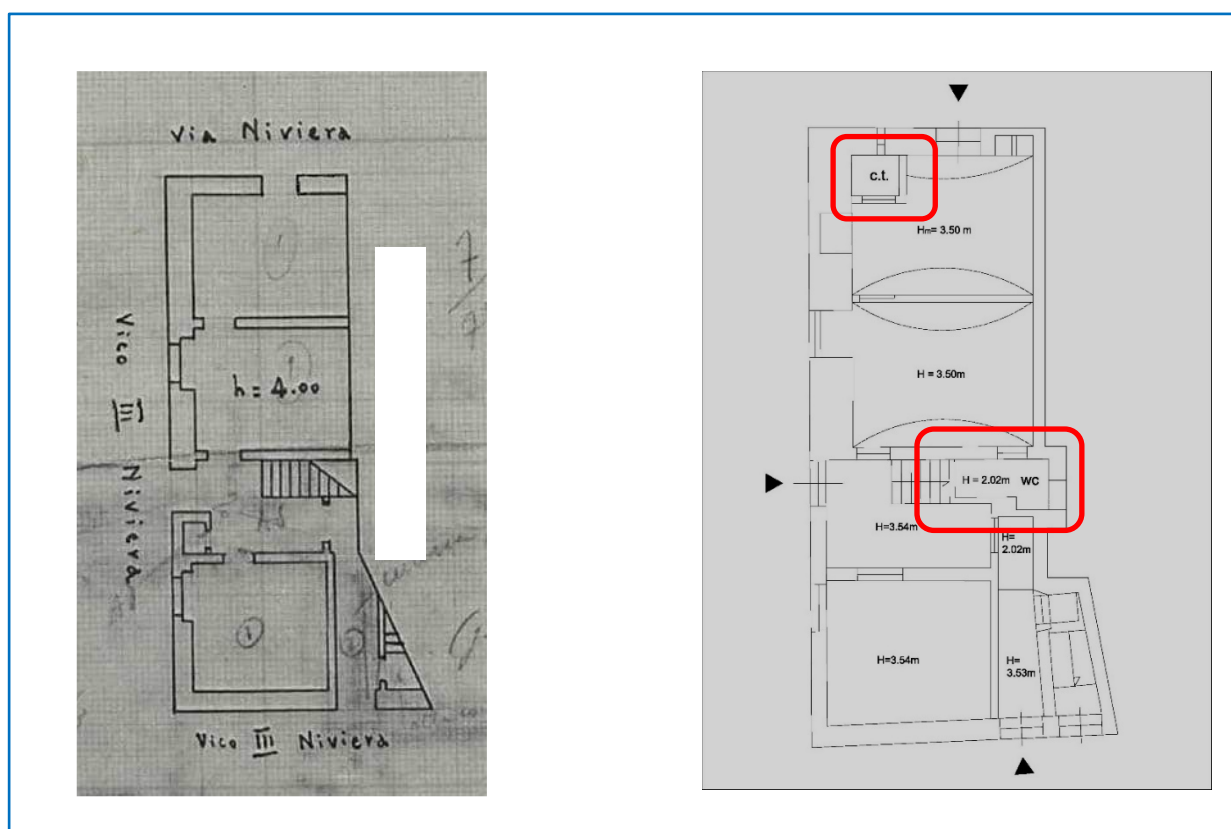
Dalle ricerche esperite presso gli uffici competenti, si è rilevato che l'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967, come riportato nell'atto di acquisto del 28.02.2007 a rogito del notaio in Bari ...OMISSIS... (e come si evince dalla data di accertamento e classamento catastale del 07 aprile 1943 e dell'8 giugno 1954).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sammichele non è stato reperito alcun titolo abilitativo relativo all'edificazione dell'immobile.

In data 12.02.2007 è stata presentata variazione catastale ed è stata depositata presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale attualmente in atti, ma dalle ricerche effettuate non risulta sia stato richiesto né rilasciato alcun titolo abilitativo.

La variazione catastale del 2007 ha comportato fusione, diversa distribuzione interna ed anche variazione di toponomastica.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie storiche catastali reperite si evince che **vi sono delle difformità** nella volumetria complessiva, nel prospetto e nella distribuzione interna.



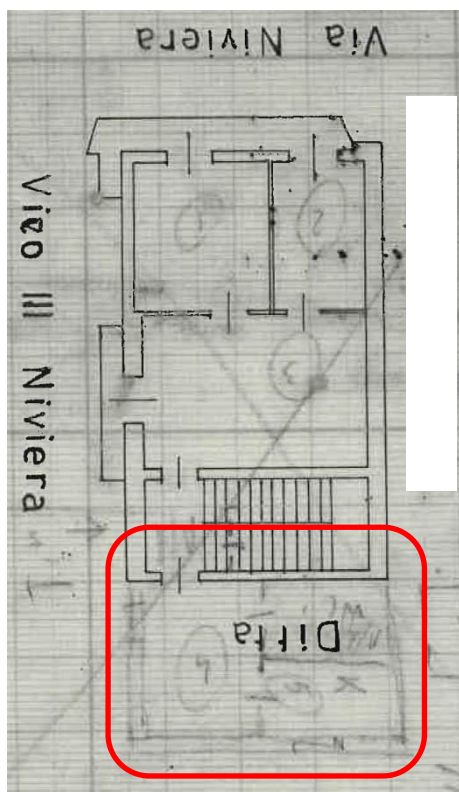
piano terra

stralcio planimetria catastale del 1955

piano primo

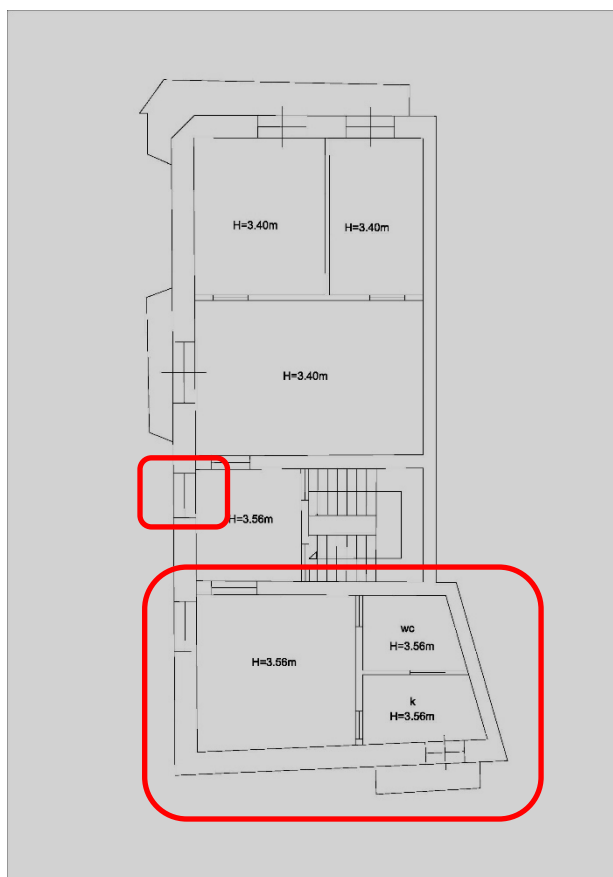
planimetria di rilievo dello stato dei luoghi





piano primo

stralcio planimetria catastale del 1962



piano primo

planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

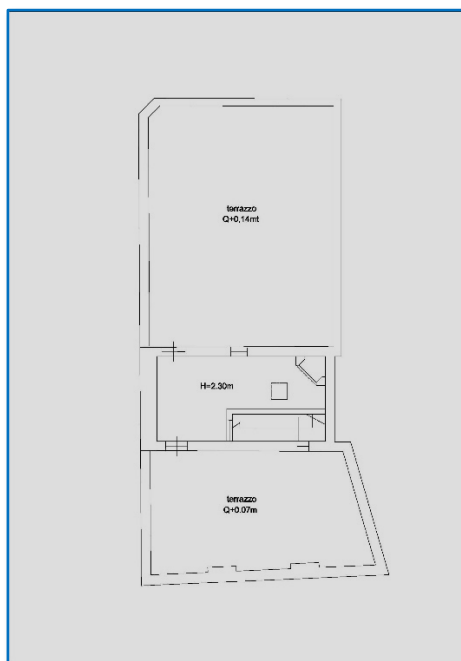
In particolare, negli elaborati catastali del 1955 e del 1962 – di cui si è riportato uno stralcio - si riscontra, al piano terra, la mancanza di due piccoli vani, uno ad uso wc nel sottoscala ed uno adibito a vano tecnico. Al piano primo si riscontra la mancanza della volumetria a sud della scala, per quanto la stessa appare tratteggiata a mano - e quindi all'epoca già esistente - e peraltro con l'accesso ben evidente.

Nessuna planimetria catastale è stata reperita invece che rappresentasse il piano copertura, per quanto nel "mod.5" - di accertamento e classamento - eseguito il 10.04.1965 viene accertata la presenza della terrazza, del soppalco (sul wc al primo piano) e del vano bucatoio.



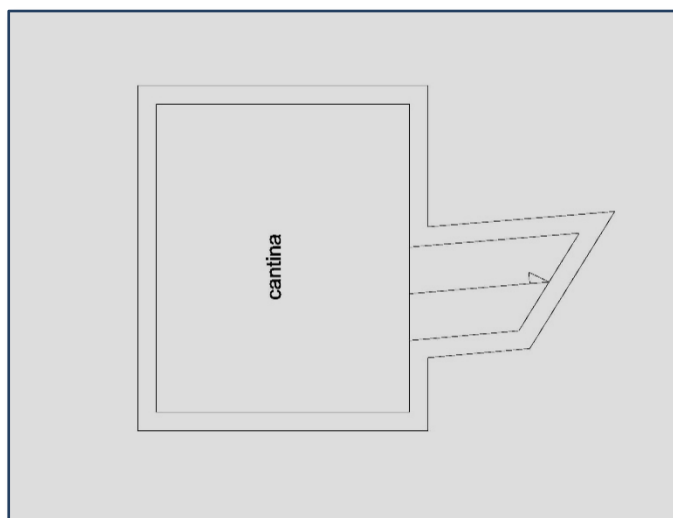
...OMISSIS...

mod 5. accertamento e classamento del 1965

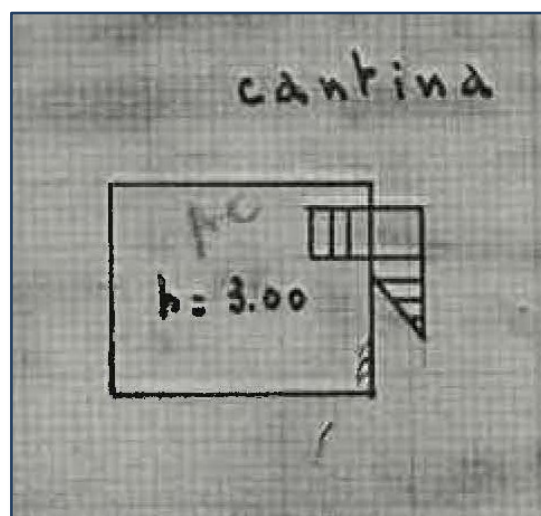


piano copertura

planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



piano interrato - cantina



planimetria catastale del 1955



Anche la cantina risulta rappresentata nella planimetria catastale del 1955. Si precisa che non è stato possibile accertare l'effettiva dimensione della cantina giacché al momento del sopralluogo si presentava completamente allagata ed inagibile.

In mancanza del titolo abilitativo, dalla disamina della documentazione storica reperita si può desumere che l'immobile è effettivamente stato realizzato in epoca antecedente al 01 settembre 1967. Negli anni tra il 1943 ed il 1965, come documentato, l'immobile ha subito varie trasformazioni (alla data del 1943 si registra la presenza di una "stalla" al piano terra), ed era identificato da più subalterni: sub.1, sub.2 e sub.3. Solo nel 2007 assumerà l'identificativo unico del sub.4. Operando infatti una sorta di "composizione" di tutte le informazioni reperibili dalle diverse planimetrie catastali storiche e dai modelli di accertamento catastale (mod.5) si evince che l'immobile nella sua consistenza era già esistente alla data del 1962 salvo alcune difformità, come la distribuzione interna, la finestra davanti al vano scala al piano primo, il balcone della cucina al piano primo. Il piano copertura non è mai rappresentato.

Sanabilità delle difformità riscontrate

Al fine di rendere legittimo il cespite, dovrà provvedersi alla presentazione di una istanza di Accertamento di Conformità finalizzata a sanare la fusione (da sub 1-2-3 a sub 4), il balcone del primo piano (quest'ultimo mai rappresentato), il vano in copertura e le terrazze, in modo da legittimarne l'effettiva consistenza, e regolarizzare le difformità riscontrate. Conseguentemente si dovrà provvedere all'effettuazione della variazione catastale.

I costi amministrativi prevederanno:

- € 50,00 circa per i diritti di segreteria al S.U.E. del Comune di Sammichele;
- € 1.032,00 a titolo di oblazione per la sanatoria (ovvero il doppio della sanzione prevista di € 516,00 perché vi sono superfici da sanare), salvo ulteriori e diverse determinazioni dell'ufficio competente.
- € 50,00 circa per diritti ad Agenzia delle Entrate per la variazione catastale;
- € 4.500,00 circa per onorari e spese.



Identificazione catastale

Al catasto urbano del Comune di Sammichele l'immobile in oggetto è contraddistinto dai seguenti parametri identificativi:

- Via Antonio Gramsci n. 1, piano S1-T-1-2; Foglio 7; Particella 712; Sub 4; Rendita € 950,28; Categoria A/3; Classe 05; Consistenza 11,5 vani; Superficie 254 mq; Totale superficie escluse aree scoperte 239 mq; in testa alla ditta ...OMISSIS... per la quota pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS... e per la quota pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni.

Ufficio provinciale di: BARI Territorio

Situazione aggiornata al : 21/04/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **SAMMICHELE DI BARI** Codice: **H749**
 Foglio: **7** Particella: **712** Subalterno: **4**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	7	712	4	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 1 Piano S1-T - 1-2		A03	05	11,5 vani	R. Euro: 950,28		

Intestati Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro

visura catastale fg. 7, part 712, sub 4

...OMISSIS...

visura catastale fg 7, part 712, sub 4 – intestatari

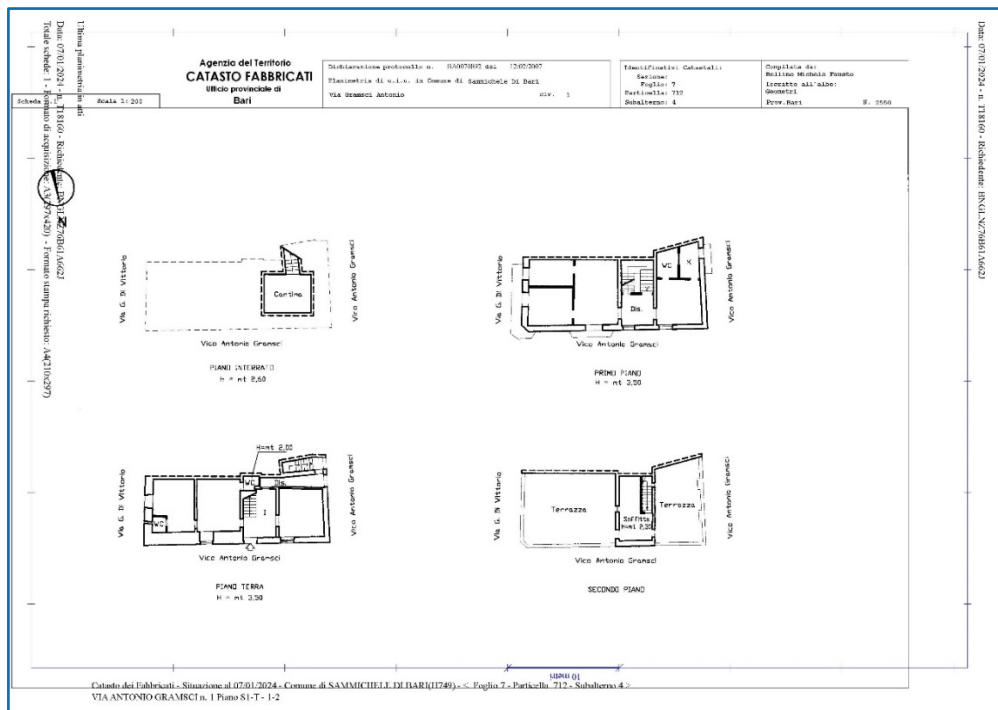
Nella visura catastale – estratta alla data del 21.04.2024 – risulta ancora intestataria per 1/2 in regime di comunione dei beni la signora ...OMISSIS... . Occorrerà procedere con la rettifica degli intestatari, oltre che della planimetria, come in seguito specificato.

...OMISSIS...



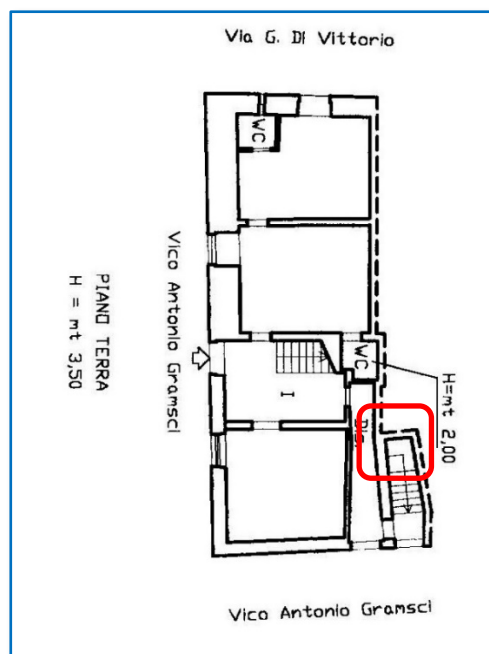
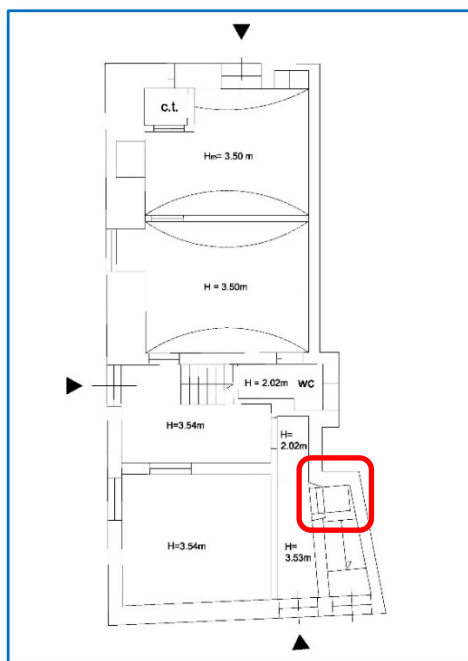
stralcio visura catastale storica al 21.04.2024

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale in atti si evince che vi sono delle difformità. Nella planimetria catastale in atti, infatti, non sono rappresentati i due soppalchi: uno nel disimpegno che dà accesso al Vico Gramsci e l'altro tra vano cucina e vano wc al primo piano.

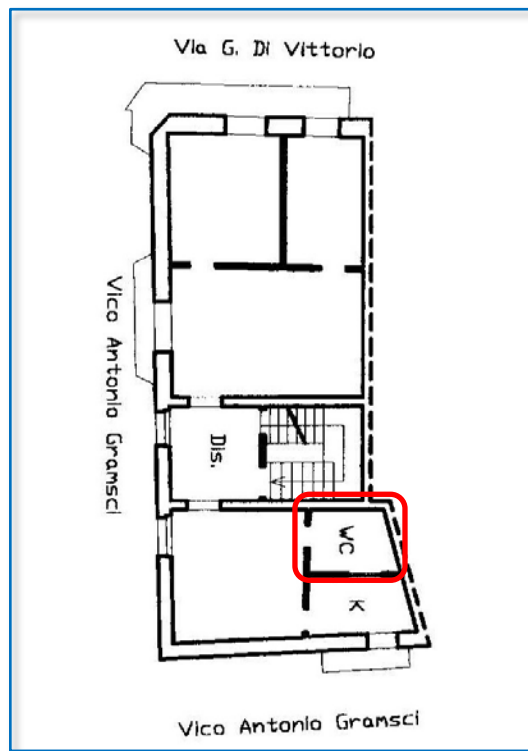
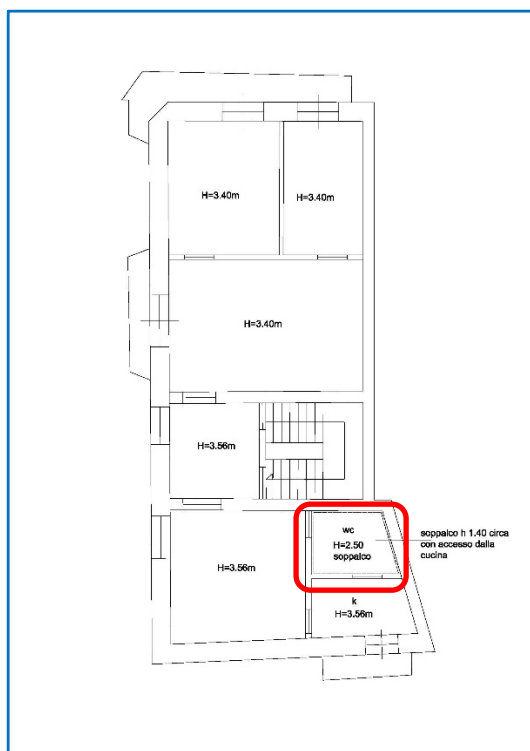


ultima planimetria catastale in atti - 2007





confronto tra stato dei luoghi ed ultima planimetria catastale in atti – piano terra



confronto tra stato dei luoghi ed ultima planimetria catastale in atti – piano primo



Al fine di sanare le difformità rilevate, sarà necessario ottenere un nuovo titolo abilitativo edilizio e, quindi, effettuare la conseguente variazione catastale.

SITUAZIONE DEI BENI E VICENDE TRASLATIVE RELATIVE AL VENTENNIO

* * * * *

Dall'esame della documentazione fornita dal creditore precedente - certificazione notarile - è risultato che il bene di che trattasi è di proprietà del signor ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS..., per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

L'immobile era pervenuto al signor ...OMISSIS... per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di donazione accettata del Notaio ...OMISSIS... del 29 maggio 2009 repertorio n. ...OMISSIS... e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Bari in data 10.06.2009 al numero di registro generale ...OMISSIS... e numero di registro particolare ...OMISSIS... dalla signora ...OMISSIS... , nata a ...OMISSIS... , per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

Al signor ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... , per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e alla signora ...OMISSIS... , nata a ...OMISSIS... , per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del 28.02.2007 repertorio ...OMISSIS... e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Bari in data 07.07.2007 al numero di registro generale ...OMISSIS... e numero di registro particolare ...OMISSIS... dalla signora ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... , per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Alla signora ...OMISSIS... , nata a ...OMISSIS... , per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà, l'immobile - riportato in Catasto al Fg 7 sub.1, sub 2 e sub 3, soppressi, che hanno generato l'immobile sub 4 - era pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio ...OMISSIS... del 18.10.1984 repertorio n. ...OMISSIS... e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Bari in data 30.10.1984 al numero di registro generale ...OMISSIS... e numero di registro particolare ...OMISSIS... dai signori...OMISSIS... , nato a ...OMISSIS... , ...OMISSIS... , nata a ...OMISSIS... ciascuno



per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà con riserva di usufrutto in favore dei coniugi. Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto a seguito del decesso del sig. ...OMISSIS... e del decesso della signora ...OMISSIS... .

Il bene non risulta gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato.

VERIFICHE IPOCATASTALI

* * * * *

Dalla lettura della documentazione ipocatastale reperita si è rilevato che i beni di che trattasi sono gravati dalle formalità nel seguito riportate:

Iscrizioni:

Nota di iscrizione 1

I1 RR.II. Bari nn. 1429/9681 del 10.03.2009:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio ...OMISSIS... del 09.03.2009 repertorio n. ...OMISSIS... iscritta a Bari in data 10.03.2009 al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore di ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e ...OMISSIS... per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 7, P.IIa 712, Sub. 4.

Trascrizioni:

Nota di trascrizione 1

T1 RR.II. Bari nn. 13955/10543 del 02.03.2023:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Bari il ...OMISSIS... - rep. n. ...OMISSIS... - al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... per i diritti di 1/1 di piena proprietà, gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 7, P.IIa 712, Sub. 4.



FORMALITÀ DELLE QUALI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

* * * * *

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

Nota di iscrizione 1

11 RR.II. Bari nn. 1429/9681 del 10.03.2009:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio ...OMISSIS... del 09.03.2009 repertorio n. ...OMISSIS... iscritta a Bari in data 10.03.2009 al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore di ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e ...OMISSIS... per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 7, P.IIa 712, Sub. 4

Nota di trascrizione 1

T1 RR.II. Bari nn. 13955/10543 del 02.03.2023:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Bari il ...OMISSIS... - rep. n. ...OMISSIS... - al numero generale ...OMISSIS... e al numero particolare ...OMISSIS... a favore ...OMISSIS... a carico di ...OMISSIS... per i diritti di 1/1 di piena proprietà, gravante sull'immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. 7, P.IIa 712, Sub. 4.

STIMA DEL BENE

* * * * *



L'immobile in oggetto è posto in zona periferica e di espansione dell'abitato di Sammichele, alla via Gramsci n. 1, completamente servita da tutte le infrastrutture, ma pressochè priva di servizi.

Al fine di determinarne il valore del compendio immobiliare in oggetto la scrivente ha considerato il valore medio tra quanto determinato utilizzando il Metodo comparativo - o diretto - e quanto determinato utilizzando il Metodo della capitalizzazione del reddito fondiario.

Per la determinazione del calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia delle entrate (cfr. figura che segue) che prevede che alla superficie utile interna vadano aggiunti i muri perimetrali nella misura del 100%, i muri a confine con spazi di uso comune nella misura del 50% e fino ad un massimo di 50 cm, ed infine i muri in comune ad altra proprietà nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

codice delle valutazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate



Ne consegue che la superficie commerciale del cespite in oggetto è pari a 256,49 mq, come si evince dalla tabella nel seguito riportata.

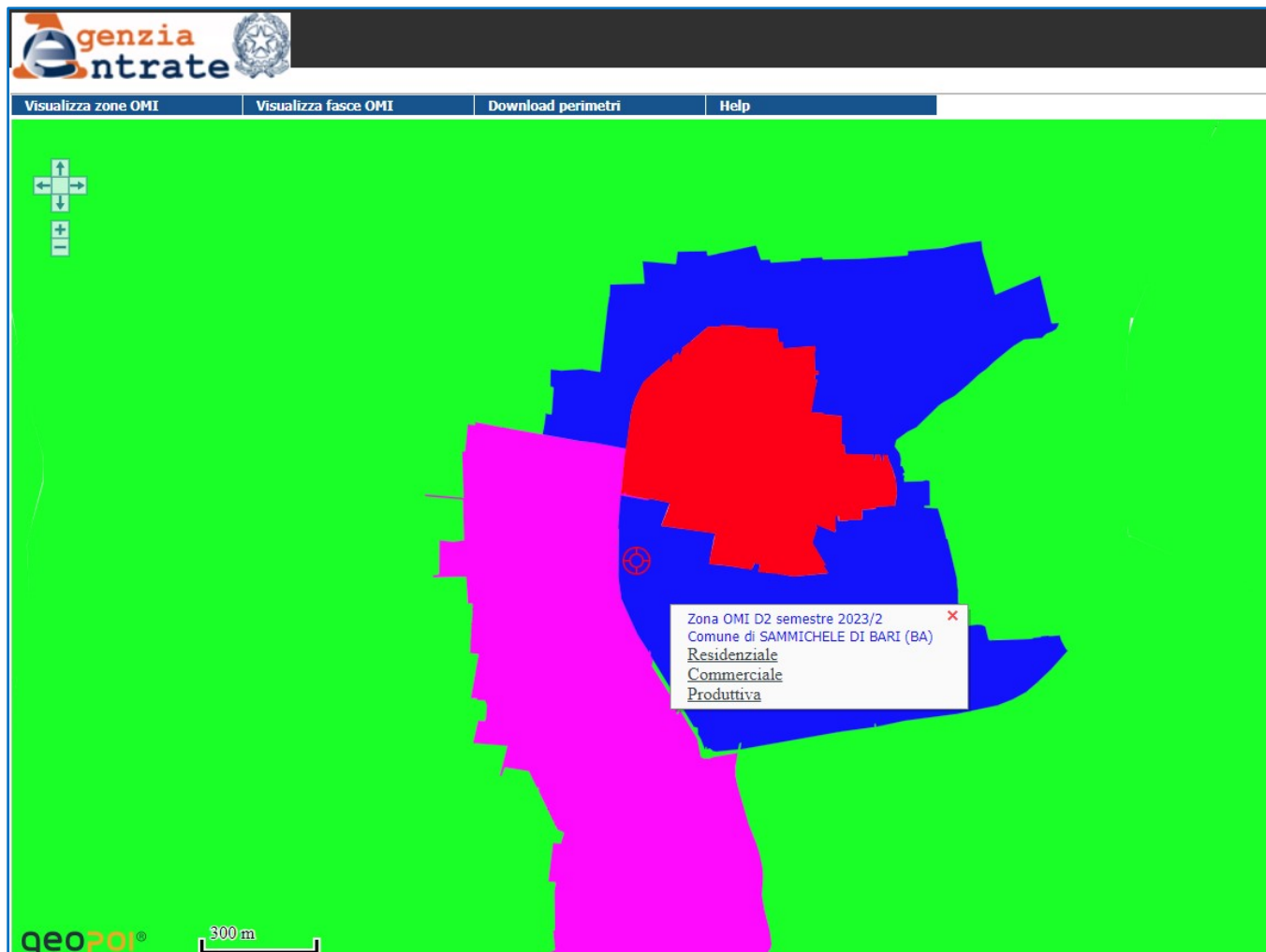
descrizione	Superficie (mq)	Incidenza	Superficie commerciale (mq)
Piano terra -muri fino a 25/50 cm	104,59	100%	104,59
Piano primo – muri fino a 25 cm	113,86	100%	113,86
Piano copertura - loc. tecnico	23,52	15%	3,52
Piano copertura - terrazze	94,00	33%	31,02
balconi	10,63	33%	3,50
totale			256,49

Ai fini del calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie dei sottopalchi, giacché dovranno essere preventivamente autorizzati. Allo stesso modo si è ritenuto di non attribuire un valore commerciale alla cantina, giacché inagibile ed inutilizzabile senza radicali interventi di ristrutturazione.

Metodo comparativo – diretto

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona. Tanto è avvenuto consultando la Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Agenzia delle Entrate) oltre che note agenzie immobiliari tra cui *Immobiliare.it*. In particolare, l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attribuisce agli immobili ad uso residenziale presenti nella zona in esame ed in uno stato di conservazione normale, valori che oscillano tra un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 800,00. Considerate le non buone condizioni di conservazione si può assumere, per l'immobile in oggetto, compresa la sua cantinola pertinenziale, il valore pari a €/mq 600,00







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: SAMMICHELE DI BARI

Fascia/zona: Periferica/ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO ?VIA DINO BIANCO-STRADA SAMMICHELE PUTIGNANO- VIA VECCHIA TURI- FERROVIA S.E.
Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

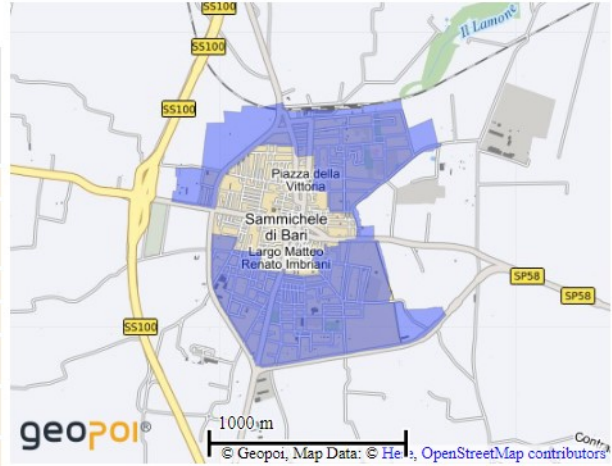
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	950	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	330	420	L	1,4	1,7	L
Box	Normale	380	470	L	1,6	1,9	L
Posti auto coperti	Normale	280	380	L	1,2	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	190	230	L	,8	1	N
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	2,8	3,7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: SAMMICHELE DI BARI

Fascia/zona: Periferica/ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO ?VIA DINO BIANCO-STRADA SAMMICHELE PUTIGNANO- VIA VECCHIA TURI- FERROVIA S.E.

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	330	420	L	1,4	1,7	L
Box	NORMALE	380	470	L	1,6	1,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	280	380	L	1,2	1,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	190	230	L	0,8	1	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,8	3,7	L



Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione è pari a:

$$V_1 = \text{mq } 256,49 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 153.894,00$$

Metodo della capitalizzazione del reddito

Altro metodo di stima significativo per la determinazione del valore di un immobile è costituito dal metodo della capitalizzazione del reddito. Infatti, considerato che i canoni di locazione praticati per immobili di analoghe caratteristiche e consistenza, in regime di libero mercato, oscilla attorno a € 600,00 mensili (tra € 2/mq ed € 2,70/mq) si ottiene che il reddito lordo annuo ottenibile dall'immobile ammonta, in cifra tonda, a € 7.200,00. Detraendo da questa cifra il 15% per spese e ritenute fiscali, il reddito netto annuo risulta pari a € 6.120,00. Capitalizzando, quindi, tale reddito al tasso del 5% si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V_2 = \text{€ } 6.120,00 / 5\% = \text{€ } 122.400,00$$

Mediando, quindi, i due valori V_1 e V_2 , ottenuti con i diversi metodi seguiti, si può affermare che il più probabile valore di mercato V dell'immobile nella sua interezza ammonta, in cifra tonda, a:

$$V = \text{€ } 138.147,00$$

Il valore dell'immobile, poi, considerando un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulterà, in cifra tonda, pari a:

$$V = \text{€ } 117.000,00$$

A tale importo dovranno detrarsi gli oneri rivenienti dalla richiesta della sanatoria (diritti di segreteria per la presentazione della pratica, oneri concessori, parcella professionale del tecnico incaricato) e susseguente variazione catastale che ammonteranno a circa € 5.600,00 salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

Ne consegue:

$$V = \text{€ } 111.400,00$$

$$(\text{€ } 117.000,00 - \text{€ } 5.600,00)$$

salvo diversa determinazione degli uffici competenti



Si ribadisce che per il suddetto bene dovrà provvedersi alla legittimazione come accennato nei paragrafi che precedono.

Chi scrive, resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ulteriori chiarimenti e approfondimenti.

Tanto in espletamento dell'incarico affidatomi.

Bari, 22 aprile 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Lorenza Benegiamo

ALLEGATI

1. Elaborati grafici - rilievo
2. Allegato fotografico;
3. Visura catastale storica;
4. Planimetria catastale attuale;
5. Planimetrie catastali storiche e mod. 5

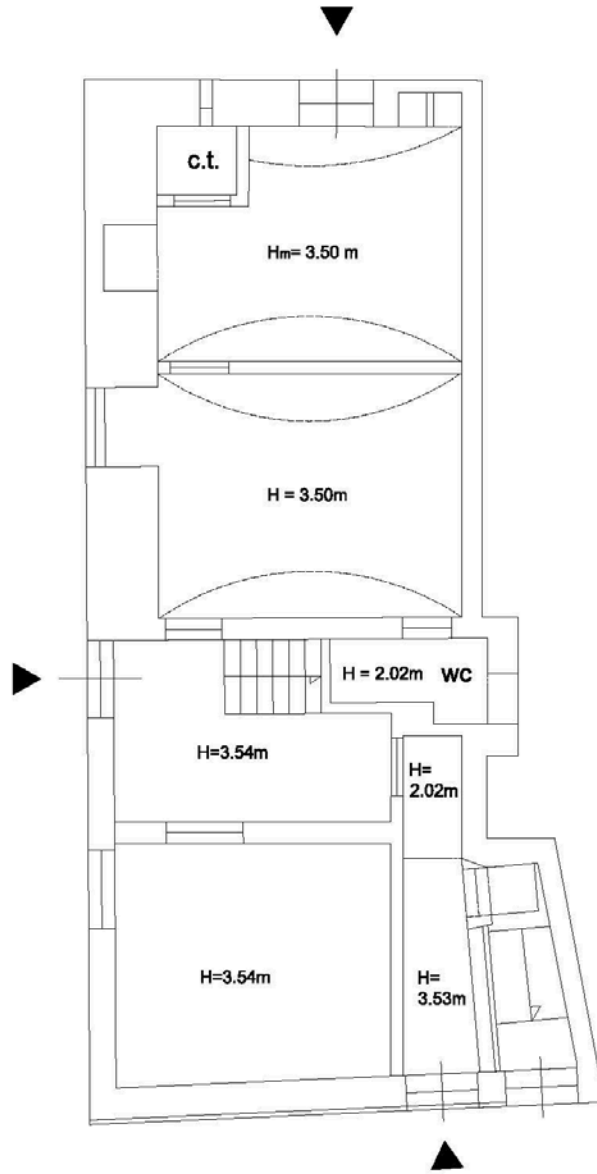


Elaborati grafici - rilievo

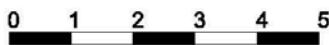


Lorenza Benegiamo architetto

I - 70100 BARI - 73 via Quintino Sella - tel. +39 342 5856913



PIANO TERRA



Indirizzo: Via Gramsci n. 1; piano terra
Sammichele di Bari (BA)

Dati catastali: Foglio 7, Particella 712, Sub 4,
categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani,
rendita € 950,28

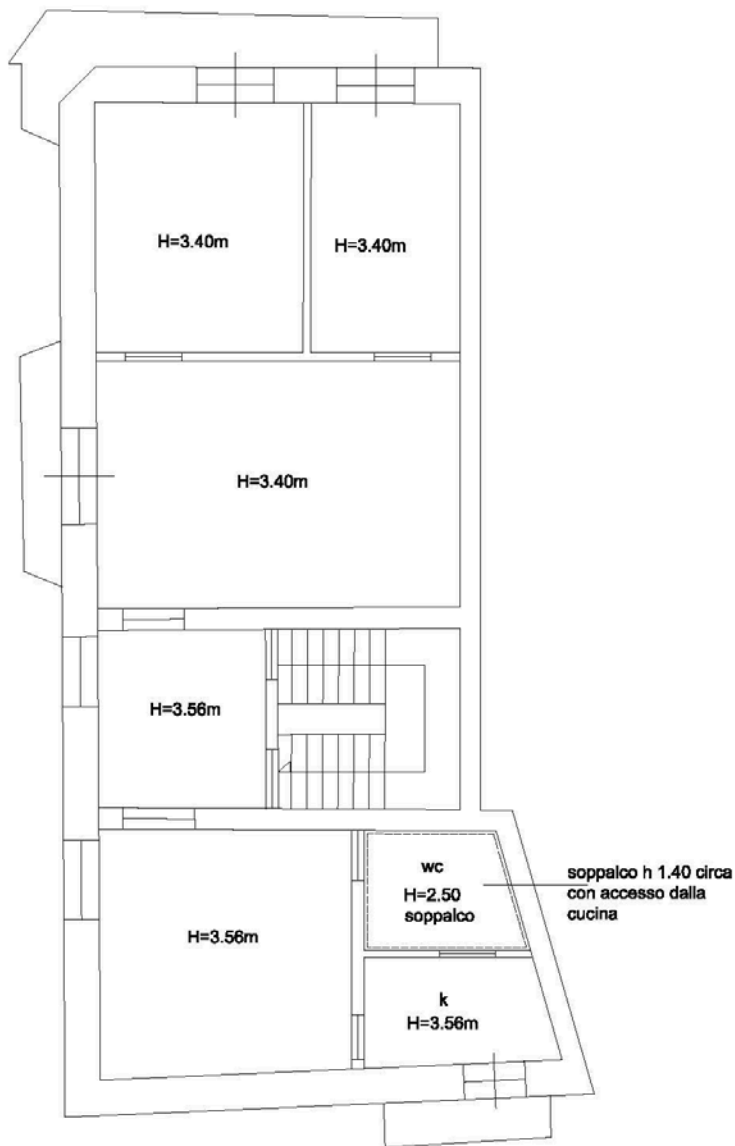
Codice Fiscale BNG LNZ 76B61 A662J
P. IVA 0285538880

Ordine degli architetti della Provincia di Bari n° 2136
arch.benegiamo@gmail.com



Lorenza Benegiamo architetto

I - 70100 BARI - 73 via Quintino Sella - tel. +39 342 5856913



PIANO PRIMO



Indirizzo: Via Gramsci n. 1; piano primo
Sammichele di Bari (BA)

Dati catastali: Foglio 7, Particella 712, Sub 4,
categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani,
rendita € 950,28

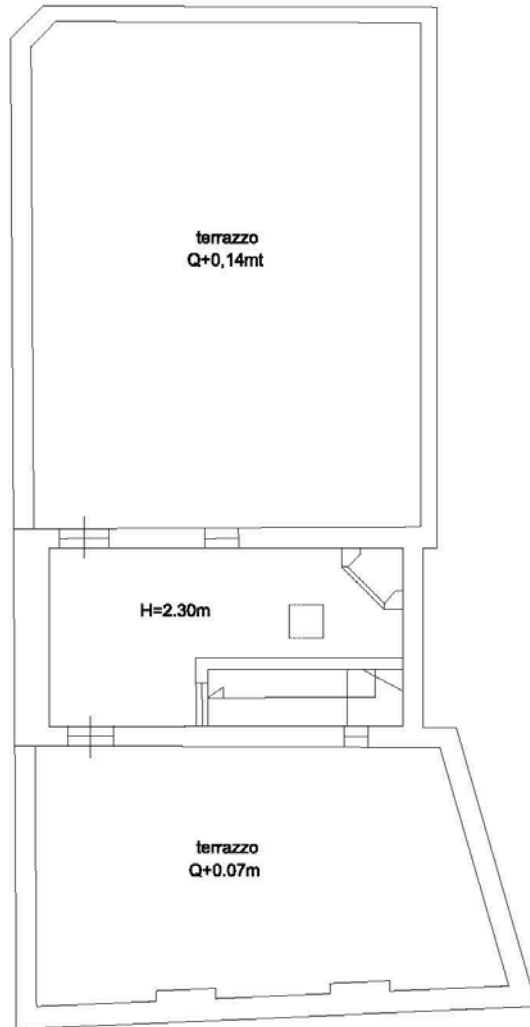
Codice Fiscale BNG LNZ 76B61 A662J
P. IVA 0285538880

Ordine degli architetti della Provincia di Bari n° 2136
arch.benegiamo@gmail.com



Lorenza Benegiamo architetto

I - 70100 BARI - 73 via Quintino Sella - tel. +39 342 5856913



PIANO COPERTURA



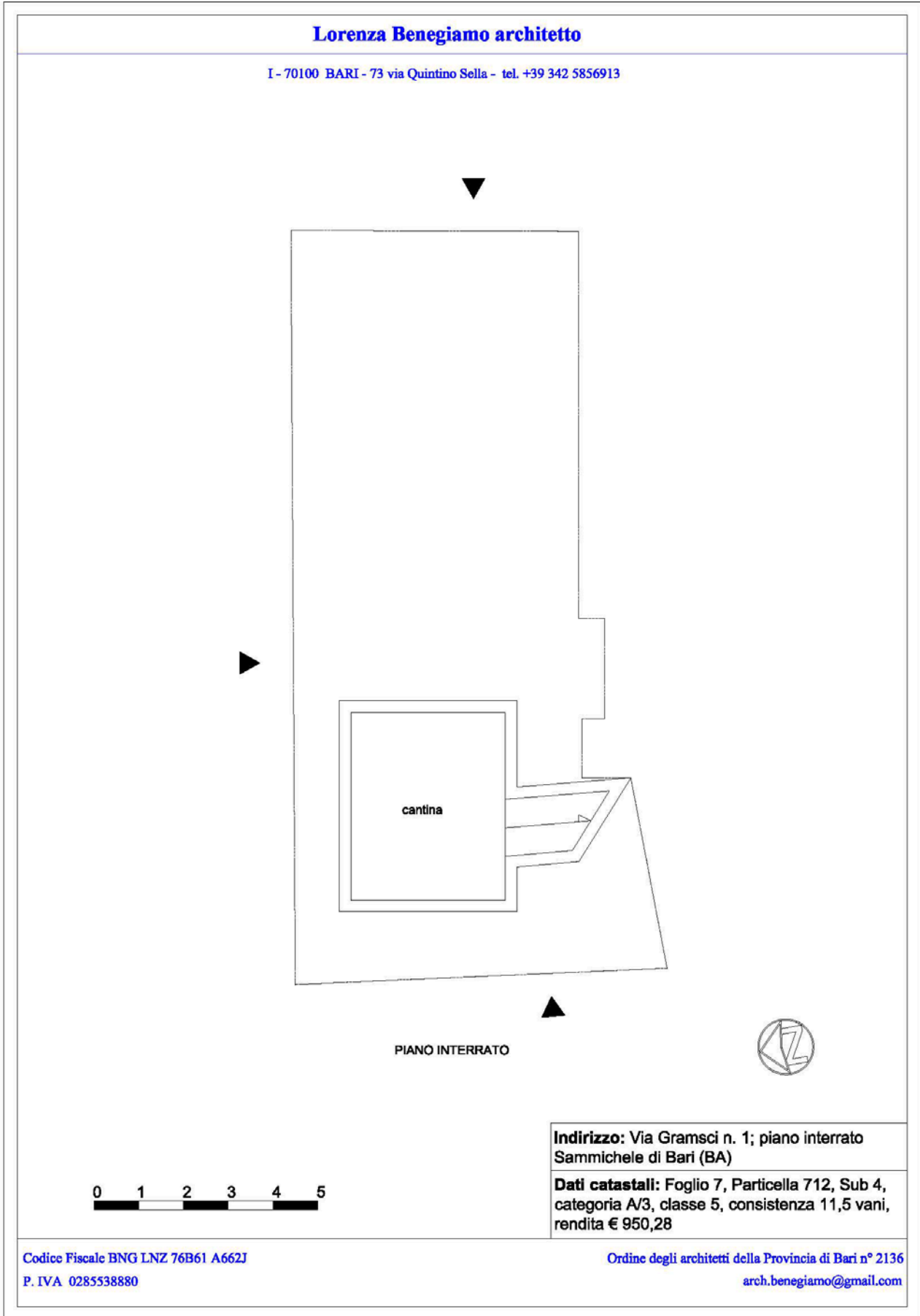
Indirizzo: Via Gramsci n. 1; piano copertura
Sammichele di Bari (BA)

Dati catastali: Foglio 7, Particella 712, Sub 4,
categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani,
rendita € 950,28

Codice Fiscale BNG LNZ 76B61 A662J
P. IVA 0285538880

Ordine degli architetti della Provincia di Bari n° 2136
arch.benegiamo@gmail.com





Allegato fotografico





vista esterna immobile – via Gramsci 1



vista esterna immobile – vico Gramsci



vista esterna immobile – via Di Vittorio



vista esterna angolare





vista esterna



vista esterna



vista esterna

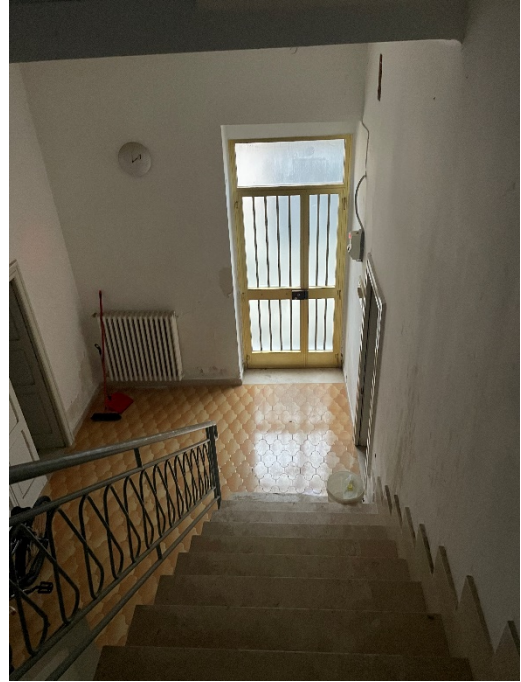


vista esterna





ingresso - piano terra



ingresso



ingresso



piano terra





piano terra



piano terra



piano terra



piano terra





altro ingresso - piano terra



piano terra



piano primo

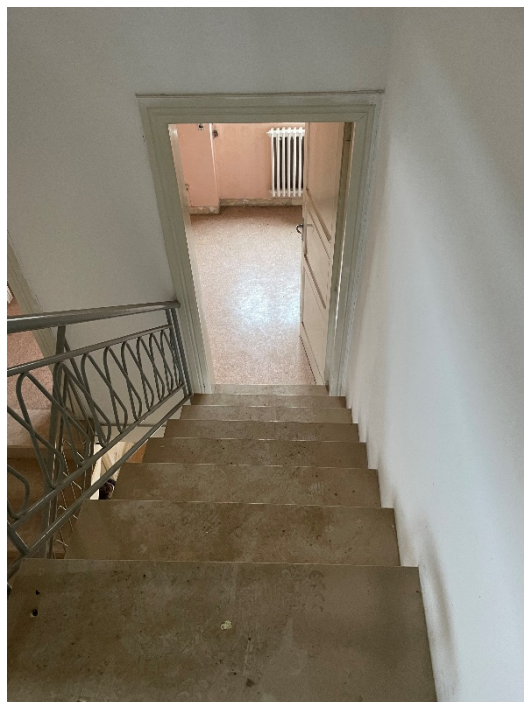


piano primo





piano primo



piano primo



piano primo



piano primo





piano primo



piano primo



piano primo



piano primo





piano primo



piano primo



piano copertura



piano copertura





piano copertura



piano copertura



piano copertura



piano copertura





cantina



cantina



cantina



cantina

