



## **Tribunale Ordinario di Bari**

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva N. 561/2018 R.G.E.**

*contro:*

**XXXXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx**

**XXXXX Xxxxxx**

**XXXXX XXXXXXXX**

**XXXXX Xxxxxxx**

**XXXXX Xxxxxx**

**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:**

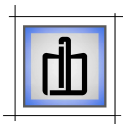
**Dr.ssa Laura FAZIO**

**LOTTO A - PERIZIA**

---

Esperto Stimatore:  
ing. Nicola BONASIA  
via Serg. Vito Longo, 10  
70026 - Modugno (Ba)





## **Tribunale Ordinario di Bari**

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Procedura Esecutiva N. 561/2018 R.G.E.**

*contro:*

**XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX**

**XXXXXX XXXXXX**

**XXXXXX XXXXXXXXX**

**XXXXXX XXXXXXXXX**

**XXXXXX XXXXXX**

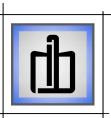
**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:  
Dr.ssa Laura FAZIO**

## **LOTTO A - PERIZIA**

### **Indice**

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto	2
2. Descrizione analitica del lotto .....	3
3. Eventuali dotazioni condominiali .....	9
4. Stato di possesso .....	9
5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	10
6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali .....	13
7. Criteri di stima utilizzati .....	20
8. Valutazione.....	22





## 1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

### - Tipologia

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale con annesso vano deposito ed autorimessa.

### - Ubicazione

Via Salvatore Quasimodo nn. 2-4, Gravina in Puglia (Ba), piani terra, primo interrato e secondo interrato.

### - Accessi

Accesso pedonale condominiale dal civ. n. 2 di via S. Quasimodo e secondo accesso indipendente su via E. Montale. All'autorimessa al secondo piano interrato si accede per mezzo di rampa carrabile al civ. n. 4 di via S. Quasimodo.

### - Confini

*Nord:* via C. Reborà

*Sud:* area esterna condominiale prospiciente via S. Quasimodo

*Est:* via Eugenio Montale

*Ovest:* altra proprietà censita al N.C.E.U. Comune di Gravina in Puglia al Foglio 119, Particella 1068.

### - Dati catastali

N.C.E.U. Gravina in Puglia

Foglio: 119

Particella: 1067

Subalterno: 2

Categoria: A/2, Abitazione di tipo civile

Classe: 4

Consistenza: 5 vani

Superficie catastale: Totale: 115 m<sup>2</sup>

N.C.E.U. Gravina in Puglia

Foglio: 119

Particella: 1067

Subalterno: 6

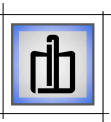
Categoria: C/2, Magazzini e depositi

Classe: 7

Consistenza: 35 m<sup>2</sup>

Superficie catastale: Totale: 48 m<sup>2</sup>





N.C.E.U. Gravina in Puglia  
Foglio: 119  
Particella: 1067  
Subalterno: 12  
Categoria: C/6, Autorimessa  
Classe: 7  
Consistenza: 63 m<sup>2</sup>  
Superficie catastale: Totale: 71 m<sup>2</sup>

### **- Pertinenze ed accessori**

Vano deposito con annessa zona cottura e servizio igienico al primo piano interrato e autorimessa al secondo piano interrato.

## **2. Descrizione analitica del lotto**

### **- Tipologia dei beni**

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra (rialzato) di un fabbricato condominiale internamente collegato ad un vano deposito al primo piano interrato, provvisto di zona cottura e servizio igienico, e ad una autorimessa al secondo piano interrato.

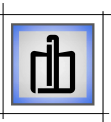
### **- Composizione dei beni**

L'edificio di cui fanno parte i beni immobili costituenti il presente lotto si trova in una zona semi-centrale della città, completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane.

L'unità immobiliare residenziale è posta al piano terra di un fabbricato sito in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo nn. 2-4. Essa ha altezza utile interna di 2,90 m circa ed una superficie lorda pari a 114,15 mq a cui si sommano le superfici pertinenziali del vano deposito con zona cottura al primo piano interrato, aventi superficie lorda pari a pari 48,60 mq ed altezza pari a 2,30 m, e dello spazio esterno al piano terra pari a 68,54 mq.

Il lotto confina a Nord via C. Reborà, a Sud con l'area esterna condominiale prospiciente via S. Quasimodo, a Est con via Eugenio





Montale e a Ovest con altra proprietà censita al N.C.E.U. Comune di Gravina in Puglia al Foglio 119, Particella 1068.

L'abitazione è provvista di due accessi pedonali separati: uno dall'androne condominiale e l'altro da via E. Montale mediante un cancelletto che permette l'ingresso allo spazio esterno ad uso esclusivo dell'abitazione. All'autorimessa al secondo piano interrato si accede per mezzo di rampa carrabile al civ. n. 4 di via S. Quasimodo.

L'appartamento si compone dal punto di vista planimetrico, di una zona ingresso, una cucina, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale ed due servizi igienici. L'unità presenta inoltre un collegamento interno, tramite scala "a chiocciola" in legno, ad un vano deposito al primo piano interrato, provvisto di cucina e di servizio igienico, mentre al piano terra, sul fronte Nord (prospiciente via C. Rebora) si colloca uno spazio esterno recintato ed attrezzato con opere di arredo per esterni ad uso esclusivo. Dalla porta principale si accede ad una zona ingresso costituente un unico ambiente con il soggiorno-pranzo nel quale si collocano, precisamente sul lato destro rispetto all'ingresso, le due porte relative alla cucina ed al wc di servizio. Dal soggiorno-pranzo si accede poi al disimpegno direttamente collegato al servizio igienico principale ed alle camere da letto.

L'abitazione dispone anche di un'autorimessa pertinenziale localizzata al secondo piano interrato alla quale si accede sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo. L'autorimessa, a pianta rettangolare, ha una superficie netta pari a 64,46 mq (5,75 m x 11,21 m) quindi sufficiente allo stazionamento di due autoveicoli ed allo stato attuale presenta un accesso libero, privo di cancello o saracinesca che la separi dagli spazi di manovra comune. La sua altezza netta interna è pari a 3,35 m.



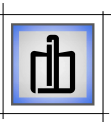


Nella tabella che segue sono indicate, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e il relativo stato di manutenzione. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

Locale	Superficie netta (m <sup>2</sup> )	Coeff.	Sup. Comm.	Espos.	Stato di Manut.
Ingresso	5.39	1	5.39	N	buono
Soggiorno-Pranzo	37.19	1	37.19	N-E	buono
Cucina	2.95	1	2.95	N-O	buono
Disimpegno	3.23	1	3.23	S	buono
Wc 1	7.65	1	7.65	S-O	buono
Wc 2	6.74	1	6.74	N-O	buono
Letto singolo	9.86	1	9.86	S	buono
Letto matrimoniale	17.79	1	17.79	S-E	buono
Scala chiocciola	2.64	1	2.64	O	buono
Deposito	34.00	0.35	11.90	-	buono
Wc Deposito	3.12	0.35	1.09	-	buono
Patio esterno	68.54	0.15/ 0.05	5.92	N	buono
Autorimessa	64.46	0.50	32.23	-	buono
Tramezzi	3.68	1	3.68	-	buono
Murature	29.20	1	29.20	-	buono
Murature	5.48	0.50	2.74	-	buono
<b>TOTALE</b>	<b>301.91</b>		<b>180.20</b>		

Totale **superficie commerciale** del **LOTTO A: 180,20 m<sup>2</sup>** arrotondato a **180,00 m<sup>2</sup>**.





## **- Caratteristiche strutturali dei beni e caratteristiche interne**

### Caratteristiche strutturali del bene

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, realizzato con struttura portante in c.a. e con orizzontamenti in laterocemento, è caratterizzato dalla presenza di un unico corpo scala ad "U" da cui si accede agli appartamenti posti ai piani terra (rialzato), primo, secondo e terzo. In particolare l'edificio è composto da due piani interrati (S1-S2), di cui uno adibito a deposito/cucina e l'altro ad autorimessa e vani tecnici e dai piani terra, primo, secondo e terzo a destinazione residenziale. Tutti i livelli dell'immobile, compresi il primo e il secondo piano interrato sono inoltre raggiungibili per mezzo di un ascensore a cui si accede dal vano scala condominiale.

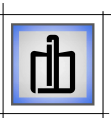
Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni generali: le facciate sono rivestite a piano terra da pietra artificiale mentre ai piani superiori da lastre in materiale lapideo di colore chiaro. I balconi, dotati di ringhiere in ferro battuto nel color grigio scuro, presentano sviluppo lineare sui prospetti Sud (via S. Quasimodo) e Nord (via C. Reborà), mentre sul prospetto Est (prospiciente via E. Montale) hanno una conformazione semicircolare.

La copertura del fabbricato è del tipo a doppia falda con struttura in calcestruzzo armato e coppi in laterizio, dotata di canali di gronda per lo smaltimento delle acque piovane e di discendenti posti in corrispondenza del prospetto Est.

Al piano terra, sui lati Sud (prospetto Principale) e Nord (prospetto posteriore), sono presenti degli spazi esterni pavimentati dotati di scale, fioriere e lucernari delimitati da una recinzione in calcestruzzo armato sormontata da una ringhiera in ferro battuto avente caratteristiche simili a quelle dei parapetti dei balconi.

In particolare sul prospetto con affaccio su via S. Quasimodo è collocato sia il cancello da cui è consentito l'accesso pedonale sia l'accesso carrabile alle autorimesse poste al secondo piano interrato,





che avviene tramite un cancello separato e relativa rampa. Lo spazio esterno sul fronte posteriore (prospiciente via C. Reborà) invece è di uso esclusivo dell'unità immobiliare posta al piano terra.

Gli spazi interni comuni del vano scala presentano una pavimentazione in marmo di colore rosso con venature grigio scuro e verdi, superfici verticali tinteggiate di colore bianco opaco ed una scala ad "U" con gradini a sbalzo rivestiti dello stesso materiale della pavimentazione dell'atrio e ringhiera in ferro color grigio scuro. Lo stato di conservazione di questi ambienti è buono, infatti le superfici tinteggiate non evidenziano macchie né sfogliature dello strato superficiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa, i pavimenti sono privi di sbeccature e si presentano perfettamente planari e l'ascensore è in stato di perfetto funzionamento.

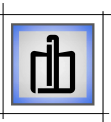
#### Caratteristiche interne

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in colori tenui, ad esclusione dei due servizi igienici, dove le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La pavimentazione degli ambienti interni è in marmo chiaro, con tonalità di pesco rosato e venature verdi e rossastre, ad esclusione del calpestio del wc di servizio rivestito da un pavimento in piastrelle di ceramica. Lo spazio esterno ad uso esclusivo dell'abitazione, presenta una pavimentazione ceramica in corrispondenza dei pianerottoli delle scalette esterne di collegamento, in travertino sui gradini delle suddette scale ed in travertino "bucciardato" sulla superficie del calpestio del patio posto a quota stradale.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio, dotati persiane anch'esse in legno e le porte interne sono tutte in legno - vetro nel colore marrone scuro e del tipo a battente. L'unità immobiliare è inoltre provvista di un secondo cancelletto d'ingresso, dotato di citofono privato, localizzato su via E. Montale dal quale si accede allo spazio





esterno attrezzato di 68,54 mq in cui sono presenti delle fioriere perimetrali in calcestruzzo, dei lucernari in materiale plastico ed una tettoia in legno lamellare a pianta rettangolare, sorretta da quattro pilastri, avente dimensione pari a 2,85 m x 4,50 m, altezza minima pari a 2,30 m ed altezza massima pari a 2,90 m. Il vano deposito/cucina al primo piano interrato (collegato tramite una seconda scala alle autorimesse poste al secondo piano interrato) con annesso servizio igienico, presenta una pavimentazione in materiale ceramico, superfici verticali tinteggiate di colore bianco ed infissi neri in alluminio. Il servizio igienico, al quale si accede a mezzo di una porta a "soffietto", è provvisto di tutte le apparecchiature sanitarie e presenta superfici verticali rivestite in materiale ceramico di colore bianco. L'autorimessa presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate nel color bianco ed una pavimentazione industriale di color grigio. Va inoltre specificato che ciascun vano è completamente arredato e provvisto di corpi illuminanti.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori a colonne in ghisa e alimentato da caldaia a gas metano.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione del bene sia buono. Le superfici interne dei vani non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Gli impianti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in buono stato di conservazione. Le superfici interne dell'autorimessa evidenziano macchie addebitabili alla naturale vetustà del bene, tuttavia non





presentano sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o fenomeni di particolare degrado.

### **3. Eventuali dotazioni condominiali**

L'edificio presenta uno spazio esterno condominiale posto sul fronte Sud al quale si accede per mezzo di un cancelletto pedonale metallico posto al civ. n. 2 di via Quasimodo.

### **4. Stato di possesso**

Intestatario catastale degli immobili, così come desumibile dalle visure storiche estratte è il *de cuius*:

- Sig. XXXXX Xxxxxxx, nato a Gravina in Puglia il 13/10/1940, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1000/1000).

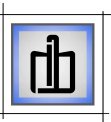
Gli immobili in oggetto sono allo stato attuale nel possesso dei seguenti debitori eseguiti in forza di successione non trascritta:

- Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxx Xxxxx, nata a Gravina in Puglia il 10/07/1941, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 2/6);
- Sig. XXXXX Xxxxxxx, nato a Bari il 03/02/1965, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6);
- Sig. XXXXX Xxxxxxx, nato a Gravina in Puglia il 15/09/1966, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6);
- Sig. XXXXX Xxxxxxx, nato a Gravina in Puglia il 16/06/1968, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6);
- Sig.ra XXXXX Xxxxxxx, nata a Gravina in Puglia il 22/12/1969, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6).

Dai documenti relativi allo stato civile dei debitore eseguiti che il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Gravina in Puglia (Ba)

- Ufficio Anagrafe, è inoltre emerso che:





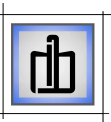
- la Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxxxx risultava in regime di comunione dei beni ai sensi del I comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151 ed oggi è comunque ereditiera dell'immobile nella qualità di coniuge del Sig. XXXXX Xxxxxxxx deceduto in data 19/04/2016;
- il Sig. XXXXX Xxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..
- il Sig. XXXXX Xxxxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..
- il Sig. XXXXX Xxxxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..
- la Sig.ra XXXXX Xxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..

Dalle indagini effettuate non sono risultati contratti di affitto o locazione registrati in Anagrafe Tributaria a nome dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## **5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

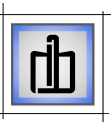
Sulla scorta delle certificazioni in atti e delle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità:





- Iscrizione nn. 59176/11046 del 29/12/2003, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 22/12/2003 del notaio Domenico DIGIESI di Gravina in Puglia, rep. n. 49747, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Matera, C.F. 00604840777 (Domicilio ipotecario eletto: Gravina in Puglia - p.zza Cavour n. 20) contro XXXXX Xxxxxxx, nato in Gravina in Puglia (BA) il 13/10/1940, C.F. RTL NTN 40R13 E1550, in qualità di terzo datore e S.A.V. COSTRUZIONI EDILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Gravina in Puglia, C.F. 05123240722, in qualità di debitore non datore di ipoteca - capitale euro 250'000,00 totale euro 500'000,00 durata 10 anni;
- Iscrizione nn. 12/3 del 02/01/2004, nascente da ipoteca a volontaria a garanzia di apertura di credito del 29/12/2003 del notaio Domenico DIGIESI, rep. n. 49797 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Matera, C.F. 00604840777 (Domicilio ipotecario eletto: Gravina in Puglia - p.zza Cavour n. 20) contro XXXXX Xxxxxxx, nato in Gravina in Puglia (BA) il 13/10/1940, C.F. RTL NTN 40R13 E1550, in qualità di terzo datore e S.A.V. COSTRUZIONI EDILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Gravina in Puglia, C.F. 05123240722, in qualità di debitore





- non datore di ipoteca – capitale euro 500'000,00 totale euro 1.000'000,00 durata 1 anno e 8 mesi;
- Iscrizione al nn. 46608/10719 del 10/08/2007, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Domenico DIGIESI di Gravina in Puglia in data 03/08/2007 rep. n. 26775/23881 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Matera, C.F. 00604840777 (Domicilio ipotecario eletto: Gravina in Puglia – p.zza Cavour n. 20) contro XXXXX Xxxxxx, nato in Gravina in Puglia (BA) il 13/10/1940, C.F. RTL NTN 40R13 E1550 - capitale euro 400'000,00 totale euro 800'000,00 durata 15 anni.
  - Trascrizione nn. 39799/28796 del 07/09/2018, pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Bari in data 11/08/2018, rep. n. 7945, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Altamura, C.F. 0060484077 (proprietà 1/1) e contro:
    - Xxxxxx Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/07/1941, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 2/6;
    - Xxxxxxx XXXXX, nato a Bari il 03/02/1965, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;
    - Xxxxxxxx XXXXX, nato a Gravina in Puglia (BA) il 15/09/1966, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;





- Xxxxxxx XXXXX, nato a Gravina in Puglia (BA) il 16/06/1968, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per il diritto di Piena Proprietà nella quota di 1/6;
- Xxxxxxx XXXXX, nata a Gravina in Puglia (BA) il 22/12/1969, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6.

Dalle risultanze delle indagini compiute inoltre si può escludere la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

## **6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali**

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Gravina in Puglia - Area Tecnica I - Sviluppo e Governo del Territorio e AA.PP., è risultato che i beni in esame sono stati edificati in virtù di Concessione Edilizia n. 88/1987 del 24/04/1987 intestata a XXXXX Xxxxxxx per la costruzione dell'intero fabbricato.

Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia richiamata e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali è emersa tuttavia la presenza di alcune difformità, quasi tutte realizzate sin dal momento della costruzione (come testimoniato dagli elaborati grafici visti dal Catasto, per lo più fedeli allo stato dei luoghi e riportanti data 01.03.1988) e di seguito meglio descritte:

- realizzazione di volumetria aggiuntiva al piano terra mediante chiusura di spazio originariamente destinato a portico, costituente in parte atrio interno condominiale ed in parte superficie residenziale dell'unità immobiliare al medesimo piano. In particolare è stata realizzata una superficie

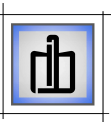




- residenziale lorda aggiuntiva pari a 46,77 mq ed una superficie lorda aggiuntiva di vano scala pari a 4,64 mq;
- altezza complessiva del piano interrato maggiore di quella prevista dal titolo edilizio;
  - differente destinazione d'uso, localizzazione, sagoma e distribuzione interna del vano assentito come lavanderia al primo piano interrato;
  - differente posizione e dimensioni di alcune aperture sui prospetti del fabbricato;
  - difformità riguardanti il numero e la forma dei balconi. In particolare al piano rialzato sono stati realizzati, su entrambi i fronti, dei balconi/terrazzi a livello originariamente non previsti;
  - presenza di scale esterne di accesso al piano rialzato dell'edificio, sui fronti Sud (prospiciente via S. Quasimodo) e Nord (prospiciente via C. Rebora) difformi in dimensioni, posizione e numero rispetto al titolo edilizio originario;
  - differente disposizione delle tramezzature interne;
  - presenza di tettoia in legno lamellare posta nello spazio esterno prospiciente via C. Rebora di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra.

Non avendo riscontrato l'esistenza di richieste di condono edilizio presentate dal Sig. XXXXX o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle 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 (le ragioni del credito sono infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria delle opere abusive su descritte ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi.





Il controllo è stato condotto partendo dall'analisi dell'inquadramento urbanistico dell'area in cui insiste il fabbricato. Esso ricade in Zona Territoriale Omogenea B2 di Completamento all'interno della quale gli interventi sono disciplinati dagli artt. 12-14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 3515 del 20.06.1994 e dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato delle Zone di tipo B2/3 dei suoli di proprietà della parrocchia Prebenda San Nicola, approvato con D.C.C. n. 49 del 28.02.1978 e con D.G.R. n. 7571 del 03.12.1979.

Di seguito si riportano estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici citati relativamente alle zone in esame.

#### *Art. 12 - Zone di completamento B1 e B2*

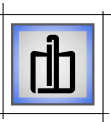
*Coincidono sostanzialmente con le zone omogenee di tipo B1 e B2 di cui allo studio particolareggiato delle zone B approvato con DPGR n. 2026 del 16/10/76.*

*La zona B1 comprende tutte le zone urbane totalmente o parzialmente edificate nelle quali sono consentiti interventi di completamento delle aree libere da demolizioni di edifici preesistenti o di sopraelevazioni, secondo quanto disposto dal successivo art.13.*

*Nelle zone B2 ogni intervento è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata tendenti a restituire efficienza e conforto agli insediamenti esistenti attraverso la moltiplicazione dei servizi, conservando i sistemi stradali o aprendone altri nuovi e organizzando in quanto possibile nuovi sistemi di lotti, secondo quanto disposto dal successivo art. 14.*

*Nelle predette zone B1 e B2 sono consentiti altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,*





*consolidamento, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia.*

#### *Art. 14 - Zona di completamento B2*

*Sono le zone per le quali si prescrive una pianificazione urbanistica preventiva obbligatoria attraverso lo strumento della lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata e/o piano particolareggiato da approvarsi ai sensi della L.R. n. 56/80, con il rispetto dei seguenti indici:*

*It = indice di fabbricabilità territoriale 4 mc/mq.*

*H = altezza massima 18,00 mt.*

*Q = rapporto di copertura max 50%*

*VL = indici di visuale libera 0,50 dai confini;*

*distacco assoluto pari alla semisomma delle altezze, con un distacco minimo di mt. 10;*

*aree a standards ex D.M. 2/4/68 n. 1444: 18mq/100mc da reperire all'interno dell'area (trattandosi di aree aventi caratteristiche di zona territoriale omogenea di tipo B).*

*Per le zone B2 già oggetto di strumentazione urbanistica esecutiva vigente vale la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.*

In particolare proprio il Piano Particolareggiato delle Zone di tipo B2/3 - dei suoli di proprietà della parrocchia Prebenda San Nicola, approvato con D.C.C. n. 49 del 28.02.1978, riporta le seguenti prescrizioni specifiche riguardanti le caratteristiche della tipologia edilizia consentita per le zone B2/3 in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento:

*Il piano si articola su una tipologia edilizia basata sulla casa unifamiliare, o plurifamiliari su lotto*

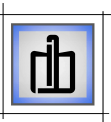




*attigui a schiera, estesa sul 50% della superficie del lotto e dimensionata in modo da soddisfare le esigenze della famiglia - tipo di qualsiasi categoria di lavoratori, contadini, agricoltori, artigiani, professionisti che caratterizza la società gravinese. Tale casa insisterà su una superficie coperta di mq 8,00 x 12,00 pari a mq 96 e sarà comprensiva di: Piano terra, porticato nella parte anteriore con scala interna ed un locale con servizio posteriore da destinare agli usi più svariati; primo piano con soggiorno, tinello, cucina e servizi; secondo piano da destinare a zona notte. Il corpo della costruzione sarà anteriormente a m 6,00 dal filo stradale nonché a m 6,00 dal confine posteriore del lotto. Gli spazi scoperti saranno: a verde privato, quello posteriore a pavimentato a corte con verde opzionale, quello anteriore, onde consentire il gioco dei bambini, senza pericolo alcuno. La recinzione sarà a muro dell'altezza di m 2,00, in corrispondenza dei confini laterali relativamente di prospetti anteriore e posteriore e muretto basso di cm 60 con cancellata superiore, nonché cancello d'ingresso, entrambi all'altezza non superiore a m 2,00, onde consentire dall'esterno la visione del verde.*

*Caratterizzeranno la volumetria del complesso due verande continue, al primo e al secondo piano, destinate a proiettare all'esterno lo spazio interno. L'altezza massima sarà di m 11,00 misurata dal piano del marciapiede al filo superiore del canale di gronda, oppure al piano di calpestio del terrazzo di copertura anteriore, essendo la copertura prevista o*





*tutta a tetto oppure, in soluzione alterna, con terrazzo anteriore in misura non superiore al 50% della superficie coperta.*

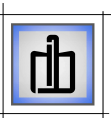
*E' fatto obbligo di intonacare civilmente i prospetti anteriore e posteriore con tinteggiatura bianca, onde dare un carattere di uniformità civile a tutto il quartiere, basato sul gioco cromatico naturale dei materiali base arricchito dal verde personalizzato.*

Appare subito chiaro dunque, dalla lettura dell'estratto normativo sopra riportato, che per ciò che concerne l' ampliamento volumetrico al piano rialzato realizzato in assenza di titolo edilizio non vi è alcuna possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., non essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di accatastamento, 1988) sia al momento della presentazione della domanda.

La chiusura del porticato a piano terra infatti costituisce opera abusiva del tutto estranea alla tipologia edilizia prescritta dal piano particolareggiato approvato con D.C.C. n. 49/1978.

Verificata l'assenza dei presupposti per la condonabilità e la non sussistenza dei presupposti per la sanabilità con Permesso di Costruire in accertamento di conformità, la citata difformità dovrà essere regolarizzata mediante demolizione della porzione di manufatto illegittima e il trasporto a rifiuto dei relativi materiali di risulta con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam. Si dovrà pertanto necessariamente provvedere all'eliminazione delle opere abusivamente realizzate mediante demolizione delle murature di compagno poste a Sud e successiva ricostruzione delle stesse in arretramento, in prossimità del filo d'involucro originariamente previsto nel progetto approvato, ovvero sino all'attuale zona





soggiorno-pranzo inclusa. Dovranno altresì essere demolite le tramezzature interne poste nella zona di appartamento illegittimamente ampliata.

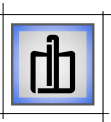
Per ciò che riguarda la tettoia in legno lamellare realizzata nel giardino sul fronte Nord, anch'essa risulta non sanabile per il mancato rispetto del valore massimo previsto per il rapporto di copertura (50%) all'interno del lotto, già pienamente raggiunto con la sagoma della costruzione assentita. Essa dovrà pertanto essere oggetto di demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam.

Per ciò che riguarda tutti gli altri abusi invece trattasi di difformità sanabili mediante pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., in quanto conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell'opera sia allo stato attuale.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto A, allora, si dovranno anzitutto tenere in debita considerazione i costi connessi alle opere per ripristinare lo stato dei luoghi:

- demolizione di murature di tompagno poste sul fronte Sud al piano terra, trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e successiva ricostruzione delle stesse in arretramento, con termolaterizi aventi spessore finito di circa 35 cm, compresa realizzazione di nuovo intonaco e finiture, smontaggio con recupero e riutilizzo di infissi esterni (porta blindata e serramenti), e contestuale demolizione delle tramezzature interne illegittimamente realizzate nella zona ampliata, quantificabili forfetariamente in € 7'000,00 (comprensivo di IVA, come per legge);
- demolizione della tettoia in legno lamellare e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, quantificabile in € 500,00 (comprensivo di IVA, come per legge).





Ad esse dovrà seguire pratica per richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica di due delle tre unità immobiliari costituenti il lotto (subb. 2 e 6) mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari, i cui costi sono:

- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 3'000,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Diritti di segreteria e sanzioni amministrative da corrispondere al S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia, quantificabili presuntivamente in € 100,00 + € 1'000,00 x n. 3 unità immobiliari (subb. 2, 6 e 12), vista l'assenza di incremento di superfici onerose;
- Diritti catastali: € 50,00 x n. 2 unità immobiliari (subb. 2 e 6).

Pertanto, a giudizio dello scrivente, dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto A, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

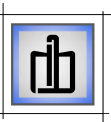
€ 7'000,00 + € 500,00 + € 3'000,00 + € 3'100,00 + € 100,00  
per un totale di € 13'700,00.

## 7. Criteri di stima utilizzati

La valutazione è stata condotta seguendo il metodo sintetico - comparativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, procedendo secondo le seguenti fasi:

- ricerca dei dati di mercato;
- analisi ed elaborazione dei dati;





- determinazione del valore unitario da attribuire al bene oggetto di stima;
- determinazione del valore totale del bene, in considerazione del valore unitario pre-determinato, della superficie commerciale determinata secondo i coefficienti della norma UNI 10750, e delle caratteristiche peculiari del bene stesso (composizione e disposizione degli ambienti interni, vetustà e stato di conservazione, esposizione, prossimità al centro cittadino, possibilità di parcheggiare nella zona, ecc.).

In particolare per la determinazione oggettiva si è proceduto nel seguente modo:

- 1) Computo analitico della superficie commerciale:  $S_c$  [m<sup>2</sup>]
- 2) Stima del valore unitario di mercato:  $V_u$  [€/m<sup>2</sup>]
- 3) Calcolo del valore medio di mercato dell'immobile:  $S_c \times V_u = V_m$  [€]
- 4) Stima di eventuali coefficienti correttivi:  $C_c = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$  [%]
- 5) Calcolo di detrazioni per spese vive a carico del futuro acquirente

$$D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n \text{ [€]}$$

Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

$$V_f \text{ [€]} = (V_m \times C_c) - D_t$$

Si è proceduto, quindi, alla rilevazione indiretta del valore unitario di mercato, attraverso i riferimenti forniti da:

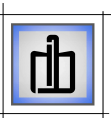
### **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018**

Comune di Gravina in Puglia - Zona Semicentrale/CAMPOSANTO -  
vie: DE GASPERI - PUPILLO - LECCE - DELEDDA - S. P. MATERA -  
SAN SEBASTIANO - DEI PIGNI - FIERAMOSCA  
Codice di Zona C2

*TIPOLOGIA: Abitazioni di tipo civile*  
*STATO CONSERVATIVO: Normale*  
*VALORE MERCATO (min): 1100 €/mq*  
*VALORE MERCATO (max): 1400 €/mq*

*n.b.: valori per superficie lorda*





## **Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari - anno 2013**

Comune di Gravina in Puglia - Zona Camposanto- Vie:de Gasperi-  
Pupillo-Lecce-Deledda-Taranto-Milano-Corso Vitt. Emanuele

**ABITAZIONI CIVILI**

**VALORE MERCATO (fascia media): 1076 €/mq**

*n.b.: valori per superficie lorda*

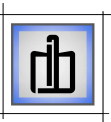
Inoltre si è proceduto alla rilevazione diretta, basata sulla ricerca dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, effettuata presso le agenzie immobiliari del Comune di Gravina in Puglia (Ba).

### **8. Valutazione**

Per la determinazione del valore al metro quadro da applicare al bene in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare alcune caratteristiche del bene, rilevanti ai fini della determinazione del valore finale:

- l'unità immobiliare, nel suo complesso, verte in buono stato di conservazione generale;
- la disposizione e la composizione degli ambienti interni è buona, con la presenza di tre servizi igienici;
- orientamento ed illuminazione si possono considerare più che buoni;
- rivestimenti, pavimenti, finiture ed infissi sono di alta qualità e si presentano in uno stato di conservazione buono, non essendo interessati da macchie, sfogliature e/o distacchi di alcun tipo;
- gli impianti tecnologici, risultano essere perfettamente funzionanti ed in buono stato di conservazione generale;
- l'unità immobiliare residenziale è provvista di posto auto privato;
- le unità immobiliari sono occupate da uno dei debitori esecutati e sono libere da eventuali affitti o locazioni;





- non vi sono adeguamenti, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni fin qui effettuate, si ritiene opportuno assumere come valore unitario di mercato più probabile:

$$V_u = \mathbf{€ 1'250,00 €/m^2}.$$

Ai fini della determinazione del valore medio di mercato dell'immobile si noti, tuttavia, che al valore della superficie commerciale determinato analiticamente al secondo capitolo della presente relazione nella misura di 180,00 m<sup>2</sup> dovrà essere sottratta l'area di fabbricato al piano terra (rialzato) da assoggettare a demolizione, poiché non sanabile, pari a 46,77 m<sup>2</sup>.

$$\text{Pertanto } S_c = 180,00 \text{ m}^2 - 46,77 \text{ m}^2 = 133,23 \text{ m}^2$$

ed il valore medio di mercato del bene oggetto di stima sarà pari a:

$$V_m = \text{€/m}^2 \text{ 1'250,00} \times 133,23 \text{ m}^2$$

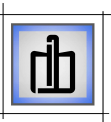
$$V_m = \mathbf{€ 166'537,50}$$

Al valore di mercato viene normalmente applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti. Pertanto moltiplicando  $V_m$  ottenuto al coefficiente di deprezzamento pari al **15%** si ottiene il valore deprezzato  $V_d$ :

$$V_d = \mathbf{€ 159'876} \times 0,85 = \mathbf{€ 141'556,87}$$

Ad esso va sottratto il costo  $D_t$ , comprensivo di oneri per opere edili di ripristino dello stato dei luoghi, oneri tecnici, sanzioni e costi amministrativi, per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria per le opere abusive di cui al paragrafo 6 della presente relazione, ecc. quantificati forfettariamente in € 13'700.00.





$$V_f = € 141'556,87 - € 13'700,00 = € 127'856,87$$

Procedendo con i dovuti arrotondamenti si considera, quindi, un valore finale del lotto pari a:

**€ 128'000,00 (Euro centoventottomila/00)**

Alla luce di quanto sopra esposto, nell'auspicio di aver espletato compiutamente l'incarico, il sottoscritto resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento relativo alla presente relazione.

Con osservanza.

Modugno, li 12.04.2019

il CTU

Ing. Nicola BONASIA

