



Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

contro:

XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX

XXXXX XXXXXX

XXXXX XXXXXXXXX

XXXXX XXXXXXXXX

XXXXX XXXXXX

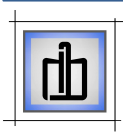
Ill.mo Giudice dell'esecuzione:

Dr.ssa Laura FAZIO

LOTTO D - 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:

**XXXXXXXXXX Xxxxx XXXXX
XXXXX XXXXXX
XXXXX XXXXXXXX
XXXXX XXXXXXXX
XXXXX XXXXXX**

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

LOTTO D - PERIZIA

Indice

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto	2
2. Descrizione analitica del lotto	3
3. Eventuali dotazioni condominiali	8
4. Stato di possesso	8
5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	9
6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali	12
7. Criteri di stima utilizzati	20
8. Valutazione.....	21





1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- Tipologia

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale con annessa autorimessa.

- Ubicazione

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

- Accessi

Accesso pedonale da portone condominiale al civ. n. 2 di via S. Quasimodo. All'autorimessa al secondo piano interrato si accede per mezzo di rampa carrabile al civ. n. 4 di via S. Quasimodo.

- Confini

Nord: area pertinenziale esterna ad uso esclusivo dell'unità al piano terra (prospiciente via C. Rebora)

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: 5

Categoria: A/2, Abitazione di tipo civile

Classe: 4

Consistenza: 6 vani

Superficie catastale: Totale: 133 m²

N.C.E.U. Gravina in Puglia

Foglio: 119

Particella: 1067

Subalterno: 11

Categoria: C/6, Autorimessa

Classe: 6

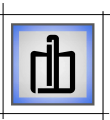
Consistenza: 28 m²

Superficie catastale: Totale: 33 m²

- Pertinenze ed accessori

Autorimessa al secondo piano interrato.





2. Descrizione analitica del lotto

- Tipologia dei beni

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo di un fabbricato condominiale, con accesso da vano scala comune ed autorimessa pertinenziale 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 localizzata al piano terzo di un fabbricato sito in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo nn. 2-4. La sua altezza netta interna è variabile per la presenza di una copertura a falde inclinate con altezza minima pari a 2,10 m circa ed altezza massima pari a 3.20 m circa. La superficie lorda è pari a 142,35 mq a cui si somma quella dei balconi pari per una superficie complessiva pari a 20,85 mq. L'autorimessa invece ha superficie pari a un'altezza netta interna pari a 1,93 m.

Il lotto confina a Nord con l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra (prospiciente via C. Rebora), a Sud con l'area esterna condominiale prospiciente via S. Quasimodo, a Est con via Eugenio Montale ed a Ovest con un'altra proprietà censita al N.C.E.U. Comune di Gravina in Puglia al Foglio 119, Particella 1068.

L'abitazione, dal punto di vista planimetrico, si compone di una zona ingresso, un'ampia zona destinata a soggiorno, cucina e pranzo, un ripostiglio, un disimpegno, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici.

Sono inoltre presenti quattro balconi con affaccio su strada e su aree esterne poste al piano terra e facenti parte dello stesso fabbricato.

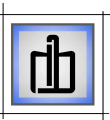




Dalla porta principale si accede, attraverso una zona ingresso, ad un unico grande ambiente che comprende una zona soggiorno ed una zona cucina-pranzo collegata tramite una porta al bagno di servizio. In prossimità dell'ingresso, sul lato destro, da un'ampia porta vetrata si ha accesso alla zona notte che comprende un disimpegno, il servizio igienico principale e le camere da letto. L'accesso ai balconi è garantito tramite sette porte-finestre, di cui una posta in zona cucina, due nella zona soggiorno, una nella camera da letto doppia, una nella camera da letto singola e due nella camera da letto matrimoniale. L'unità immobiliare dispone altresì di un posto auto localizzato al secondo piano interrato al quale si ha accesso sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo. L'autorimessa ha una superficie netta pari 26,92 mq e dimensioni pari a 3,20 m x 6,27 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 (m²)	Coeff.	Sup. Comm.	Espos.	Stato di Manut.
Ingresso	5.27	1	5.27	O	buono
Soggiorno-Cucina-Pranzo	41.78	1	41.78	N-E	buono
Disimpegno	4.84	1	4.85	S	buono
Wc 1	5.59	1	5.59	S	buono
Wc 2	5.66	1	5.66	N-O	buono
Letto 1	13.63	1	13.63	S-O	buono
Letto 2	8.61	1	8.61	S	buono
Letto matrimoniale	17.85	1	17.85	S-E	buono





Balconi	21.77	0.25	5.44	-	buono
Autorimessa	26.92	0.50	13.46	-	buono
Tramezzi	3.84	1	3.84	-	buono
Murature	16.73	1	16.73	-	buono
Murature	5.91	0.50	2.95	-	buono
TOTALE	178.40		145.66		

Totale **superficie commerciale** del **LOTTO D: 145,66 m²**
arrotondato a 146,00 m².

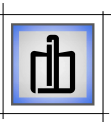
- Caratteristiche strutturali del bene e caratteristiche interne

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 latero-cemento, 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 risulta composto da due piani interrati (S1-S2), di cui uno adibito a deposito/cucina (di pertinenza dell'unità al piano terra) 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 da vano scala.

Esternamente l'edificio 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.

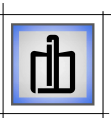
Al piano terra, sui lati Sud (prospetto Principale) e Nord (prospetto posteriore) sono presenti al piano terra degli spazi esterni pavimentati dotati di scale, fioriere e lucernari delimitati da una recinzione in calcestruzzo armato sormontata da una ringhiera in ferro battuto avente caratteristiche 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 invece tramite un cancello separato e relativa rampa. Lo spazio esterno sul fronte posteriore (prospiciente via C. Rebora) 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, escluso i 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. Anche la pavimentazione delle superfici dei balconi è in materiale ceramico.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio, dotati di persiane anch'esse in legno e le porte interne sono tutte in legno - vetro (ad esclusione di quella del wc di servizio completamente in legno) nel colore marrone scuro e del tipo a battente.

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 del tipo misto a colonne in ghisa e in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione dell'appartamento sia buono. Le superfici interne dei vani non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale del rivestimento 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, intonacate e tinteggiate nel color bianco, evidenziano macchie addebitabili alla naturale vetustà del bene, e non presentano sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o particolari fenomeni di degrado.

La pavimentazione è di tipo industriale di color grigio e si presenta in discreto stato di conservazione.





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 esegutati in forza di successione non trascritta:

- Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx, 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 esegutati che il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Gravina in Puglia (Ba)

- Ufficio Anagrafe, è inoltre emerso che:

- la Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxx 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





ereditaria dell'immobile nella qualità di coniuge del Sig. XXXXX Xxxxxxx deceduto in data 19/04/2016;

- il Sig. XXXXX Xxxxxxx 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 Xxxxxxx 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 Xxxxxxx 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 Xxxxxxx 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..

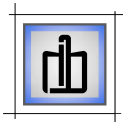
Dalle indagini effettuate non sono risultati contratti di affitto o locazione registrati in Anagrafe Tributaria a nome dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta delle certificazioni in atti e delle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto sull'unità immobiliare 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. XXX XXX XXXXX XXXXX, 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. XXX XXX XXXXX XXXXX, 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

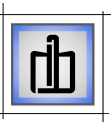




DIGIESI di Gravina in Puglia in data 03/08/2007 rep. n. 26775/23881 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Matera, C.F. 00604840777 (Domicilio ipotecario eletto: Gravina in Puglia - p.zza Cavour n. 20) contro XXXXX Xxxxxxx, nato in Gravina in Puglia (BA) il 13/10/1940, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX- 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;
 - Xxxxxxxx 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;





- XXXXXX 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.

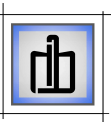
6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 88/87 del 24/04/1987 intestata al Sig. XXXXX XXXXXX (parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale rilasciato nella seduta del 26/03/1987).

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 vistati dal Catasto, per lo più fedeli allo stato dei luoghi e riportanti data 01.03.1988) e di seguito meglio descritte:

- differente destinazione d'uso, sagoma e volumetria del terzo ed ultimo piano del fabbricato, originariamente assentito come ripostiglio ma attualmente destinato ad uso abitativo ed avente superficie utile ed altezza netta interna maggiori rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia richiamata. In particolare è stata realizzata una superficie residenziale netta aggiuntiva pari a 60,15 mq, oltre 20,85 mq di balconi.





- maggiore altezza massima del fabbricato rispetto a quella autorizzata da progetto;
- maggiore superficie destinata ad autorimessa al secondo piano interrato rispetto a quella assentita, tutta ricavata al di sotto dello spazio esterno condominiale posto a sud (prospiciente via S. Quasimodo) con conseguente creazione di due box auto originariamente non previsti aventi superfici nette pari a 20,59 mq e 19,35 mq;
- altezza complessiva del piano interrato maggiore di quella prevista dal titolo edilizio;
- differente posizione e dimensioni di alcune aperture sui prospetti del fabbricato;
- difformità riguardanti il numero e la forma dei balconi ai piani terra (rialzato), primo, secondo e terzo. In particolare al piano rialzato sono stati realizzati, su entrambi i fronti, dei balconi/terrazzi a livello originariamente non previsti mentre i balconi ai piani superiori sono stati realizzati con forma semi-circolare invece che squadrata;
- presenza di balconi non autorizzati sui fronti Nord, Sud ed Est al piano terzo del fabbricato, con relativa modifica del prospetto e della copertura a falde inclinate;
- differente disposizione delle tramezzature all'interno di tutte le unità immobiliari;

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;

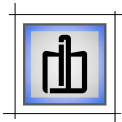
distacco assoluto pari alla semisomma delle altezze, con un distacco minimo di mt. 10;

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

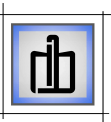




edilizia consentita per le zone B2/3 in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento:

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.

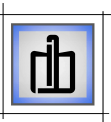
L'altezza massima sarà di m 11,00 misurata dal piano del marciapiede al filo superiore del canale di gronda, oppure al piano di calpestio del terrazzo di copertura anteriore, essendo la copertura prevista o tutta a tetto oppure, in soluzione alterna, con terrazzo anteriore in misura non superiore al 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 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.

L'incremento volumetrico al terzo piano (con cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a residenza e con aumento dell'altezza totale del fabbricato oltre gli 11,00 mt consentiti), infatti, costituisce opera abusiva del tutto estranea alla tipologia edilizia prescritta dal piano particolareggiato approvato con D.C.C. n. 49/1978 e pertanto non sanabile ai sensi del citato art. 36. A giudizio dello scrivente appare invece possibile, in questo caso, l'applicabilità dell' art. 34, comma 2,





del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che, quando la demolizione delle opere abusive ad uso residenziale non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 391, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Nel caso in esame, infatti, sarebbe tecnicamente impossibile demolire le zone al piano terzo senza danneggiare e/o compromettere l'intelaiatura in calcestruzzo armato dell'intero fabbricato, rendendo dunque possibile il ricorso al citato art. 34.

Per ciò che riguarda tutti gli altri abusi infine 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 opere conformi alla disciplina urbanistica edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'opera sia allo stato attuale.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto D, allora, si dovranno allora tenere in debita considerazione i costi connessi al rilascio di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi degli artt. 34 e 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare al piano terzo mediante redazione ed invio telematico di pratica DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari:

- Onorario professionale per redazione di pratiche da depositare presso il S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia, inclusa perizia giurata di impossibilità circa l'impossibilità di demolizione delle opere abusive per ragioni di sicurezza e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in € 3'000,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);

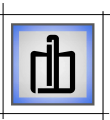




- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia: € 100,00;
- Oblazione per rilascio P.d.C. in accertamento di conformità stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 391, della parte dell'opera realizzata in difformità e quantificabile nel seguente modo:
Superficie convenzionale=Sa=Superficie abusiva=65,00 mq (60,15 mq di superficie residenziale oltre 0,25x20,85 mq di balconi);
Cc = Costo costruzione su immobili ultimati nel 1988 = £/mq 950.000 pari ad €/mq 492,12 che attualizzato all'indice ISTAT alla data attuale è pari €/mq 1'093,98;
Tc = Tipologia Classe: A2 - coeff. 1,25;
D = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000) - coeff. 0,90;
U = Ubicazione: Periferia - coeff. 1,00;
Lp = Livello di piano: ultimo - coeff. 1,00;
V = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) - coeff. 0,80;
Cs = Conservazione stato - coeff. 0,80;
Cup (Costo unitario di produzione) = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs = €/mq 787,66;
da cui si ricava il CP (Costo di Produzione):
CP = Sup. abusiva) x Cup = €/mq 51'197,90.;
Sanzione = doppio del CP (Costo di Produzione) = CP x 2 = €102'395,80;
- Diritti catastali: € 50,00 x n. 1 unità immobiliare (sub. 5).

Pertanto dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto D, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:
€ 3'000,00 + € 100,00 + € 102'395,80 + € 50,00





per un totale di € 105'545,80.

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 [m²]
- 2) Stima del valore unitario di mercato: V_u [€/m²]
- 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
 $D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n$ [€]

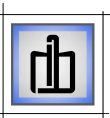
Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

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

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

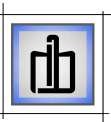
Inoltre si è proceduto alla rilevazione diretta, basata sulla ricerca dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, effettuata presso le agenzie immobiliari del Comune di Gravina in Puglia (Ba).

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 due servizi igienici;





- orientamento ed illuminazione si possono considerare più che sufficienti;
- rivestimenti, pavimenti, finiture ed infissi sono di alta qualità e si presentano in uno stato di conservazione ottimale, essendo privi di macchie, sfogliature e distacchi;
- gli impianti tecnologici, risultano essere funzionanti ed in buono stato di conservazione generale;
- il lotto è provvista di posto auto privato;
- le unità immobiliari sono occupate da uno dei debitori esecutati ed è libero 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

$$V_u = \mathbf{€ 1'250,00 \text{ €/m}^2}.$$

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

$$V_m = \text{€/m}^2 \text{ 1'250,00} \times 146,00 \text{ m}^2$$

$$V_m = \text{€ 182'500,00}$$

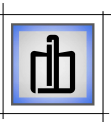
Al valore di mercato viene normalmente applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti.

Pertanto moltiplicando V_m ottenuto al coefficiente di deprezzamento pari al **15%** si ottiene il valore deprezzato V_d :

$$V_d = \text{€ 182'500,00} \times 0,85 = \text{€ 155'125,00}$$

Ad esso va sottratto il costo D_t , comprensivo di 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,
quantificabili forfetariamente in € 105'545,80

$$V_f = € 155'125,00 - € 105'545,80 = € 49'579,20$$

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

€ 49'500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento/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

