
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 371/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Descrizione..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità..... | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 8 |
| Dati Catastali | 8 |
| Precisazioni..... | 9 |
| Patti..... | 9 |
| Stato conservativo | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Provenienze Ventennali | 14 |
| Formalità pregiudizievoli | 14 |
| Normativa urbanistica | 15 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali | 18 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 19 |
| Stima / Formazione lotti | 22 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 28 |
| Lotto Unico | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 371/2021 del R.G.E..... | 29 |
| Lotto Unico - valore di stima: € 204.978,63 | 29 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 30 |

INCARICO

In data 14/02/2022, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via parallela Ugo La Malfa, piano seminterrato - rialzato - primo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via parallela Ugo La Malfa, piano seminterrato - rialzato - primo

DESCRIZIONE

Trattasi di casa monofamiliare in villino a schiera, facente parte di un complesso di Edilizia Residenziale Pubblica ricadente nell'ambito di un Piano di Zona 167.

L'immobile è sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via parallela Ugo La Malfa n.6, in una zona periferica distante circa km 1,20 rispetto al centro della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche, presenza di servizi in generale e di parcheggi.

Il Bene è un appartamento in villino di tipologia duplex articolato su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo e composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da un unico ambiente, comprendente la cucina, e da un bagno, al piano primo da due vani e da un bagno; a piano terra sono ubicate, sia in posizione antistante che retrostante la costruzione, un area di ingresso esterna all'immobile e una corte di pertinenza esclusiva. Un posto auto coperto è annesso alla corte antistante.

Il Bene ha due accessi autonomi attraverso le suddette due aree di ingresso esterne, uno al prospetto anteriore, dalla via parallela Ugo La Malfa e l'altro al prospetto posteriore, dalla viabilità interna al comprensorio.

La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non i dati storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto, a seguito di istanza trasmessa a mezzo PEC al Comune di Bitonto, si è appurato che **** Omissis **** è di stato libero (Allegato 2) a seguito di divorzio da **** Omissis ****, con la quale era coniugato dal giorno 5/07/1993 in regime di separazione legale di beni, giusta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 3).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che l'esecutato, all'epoca dell'assegnazione dell'alloggio in diritto di proprietà, era coniugato in regime di separazione dei beni, giusta estratto di matrimonio (Allegato 3), all'attualità è di stato libero per divorzio dal coniuge, giusta certificato di stato civile (Allegato 2).

CONFINI

L'immobile confina a Nord con viabilità - via parallela Ugo La Malfa, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud con area di proprietà Comune di Bitonto.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|------------------|
| Abitazione | 108,51 mq | 129,02 mq | 1,00 | 129,02 mq | 2,70 m | rialzato e primo |
| Depositi | 62,39 mq | 73,60 mq | 0,50 | 36,80 mq | 3,60 m | seminterrato |
| Posto auto coperto | 19,83 mq | 22,75 mq | 0,25 | 5,69 mq | 3,00 m | terra |
| Aree di ingresso esterne e aree di corte | 73,98 mq | 84,52 mq | 0,10 | 8,45 mq | 0,00 m | terra |
| Logge | 37,93 mq | 43,07 mq | 0,40 | 17,23 mq | 2,70 m | rialzato e primo |
| Lastrico solare | 75,14 mq | 82,92 mq | 0,10 | 8,29 mq | 0,00 m | secondo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 205,48 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 205,48 mq | | |

L'immobile è sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via parallela Ugo La Malfa n.6, in una zona periferica distante circa km 1,20 rispetto al centro della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche, presenza di servizi in generale e di parcheggi.

Al Bene si accede in modo autonomo attraverso due aree esterne all'immobile e due corti di pertinenza esclusiva, ubicate ognuna di esse in posizione antistante e retrostante la costruzione (foto

48 e 49); gli accessi sono rispettivamente al prospetto anteriore direttamente dalla viabilità pubblica (foto 1 - 2) e al prospetto posteriore dalla viabilità interna al comprensorio (foto 5 e 6).

L'immobile risulta, sia nell'elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con l'ultimo titolo edilizio C. E. n. 209 del 3/10/94 (Allegato 4) che nella planimetria catastale (Allegato 5), articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, e così composto:

- al piano seminterrato da vani di servizio
- al piano rialzato da un unico ambiente, comprendente la cucina, e da un bagno
- al piano primo da due vani e un bagno.

Sono presenti due corti a piano terra, due logge a piano rialzato e due logge a piano primo, ciascuna di esse attestata, su ogni piano, sui due prospetti, anteriore (foto 4) e posteriore (foto 8).

Un posto auto coperto è presente a piano terra nella corte anteriore (foto 3).

Il piano copertura è praticabile ed è di pertinenza esclusiva (foto 44 - 45 - 46 - 47).

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 2/05/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), la planimetria catastale (Allegato 5) e gli elaborati di progetto approvato con C. E. n. 209 del 3/10/94 (Allegato 4), e si sono rilevate le seguenti discordanze.

- ampliamento del piano seminterrato, sia nella zona sottostante la corte anteriore che nella zona sottostante la corte posteriore, in luogo delle due intercapedini, comportante la realizzazione di locali interrati della seguente consistenza: ampliamento dei locali originariamente previsti in progetto (foto 35 - 36 - 39 - 40), realizzazione di due vani, L2 (foto 37) e Dep.2 (foto 42 e 43), e di due bagni, WC3 (foto 38) e WC4 (foto 41);
- ampliamento dell'ambiente unico presente al piano rialzato, realizzato con la fusione di detto ambiente con la zona esterna di ingresso, originariamente parte della loggia antistante la costruzione (foto 4 e 9);
- chiusura della loggia presente al prospetto posteriore a piano rialzato, comportante la realizzazione di veranda (foto 8 - 16 - 17);
- assenza del piano copertura nella planimetria catastale;
- altezza rilevata del piano cantinato pari a 3,60, anzicchè pari a m 2,75 come indicato sulla planimetria catastale.

Si evidenzia che nella tabella della consistenza:

- in corrispondenza della voce "depositi" non sono state conteggiate le superfici realizzate in ampliamento al piano interrato, poichè tale ampliamento costituisce un abuso edilizio non passibile di sanatoria;
- in corrispondenza della voce "Abitazione" non è stata conteggiata la superficie realizzata in ampliamento in corrispondenza dell'ingresso nell'ambiente unico presente al piano rialzato, poichè tale ampliamento costituisce un abuso edilizio non passibile di sanatoria; la superficie relativa a tale ampliamento è stata altresì conteggiata nella superficie corrispondente alla loggia affacciantesi sulla Corte 1 al prospetto anteriore;
- in corrispondenza della voce "Logge" è stata conteggiata la superficie della veranda presente al piano rialzato e affacciantesi al prospetto posteriore, poichè tale manufatto costituisce un abuso edilizio non passibile di sanatoria;
- per il posto auto coperto, trattandosi di vano accessorio non comunicante con l'abitazione, la relativa superficie è stata decurtata utilizzando un coefficiente pari al 25%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 25/06/1993 al 13/12/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 1983, Sub. 3 Categoria A3 Piano S1-T-1 |
| Dal 13/12/1994 al 14/04/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 1983, Sub. 3 Categoria A3 Piano S1-T-1 |
| Dal 14/04/1998 al 25/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 1983, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 681,72 Piano S1-T-1 |

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che al catasto Fabbricati:

- in data 25/06/1993 risulta la costituzione dell'u.i.u. in atti dal 10/07/1993 (n. 3551.1/1993), intestata alla **** Omissis ****;
- in pari data risultano presentati l'elaborato planimetrico (Allegato 7) e la planimetria di u.i.u. (Allegato 5);
- in data 13/12/1994 l'u.i.u. risulta intestata a **** Omissis **** in forza di atto del 13/12/1994, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Bitonto (BA), Rep. n. 29240 - UR sede Bari (BA). Registrazione n.14174 registrato in data 30/12/1994 - Assegnazione. Voltura n. 2594.1/1995 - Pratica n. 162722 in atti dal 14/03/2001;
- in data 14/04/1998 risulta il classamento in atti dal 14/04/1998 P.S.R. 98/99 (n.872.2/1998);
- in data 25/02/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 1983 | 3 | | A3 | 7 | 6 vani | | 681,72 € | S1-T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 2/05/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e la planimetria catastale (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- ampliamento del piano seminterrato, sia nella zona sottostante la corte anteriore che nella zona sottostante la corte posteriore, comportante la realizzazione su ogni lato, in luogo delle due intercapedini, di zone interrato composte ciascuna dall'ampliamento del vano originario (foto 35 - 36 - 39 - 40), da un vano, L2 (foto 37) e Dep.2 (foto 42 e 43), e da un bagno, WC3 (foto 38) e WC4 (foto 41);
- ampliamento dell'ambiente unico presente al piano rialzato, realizzato con la fusione di detto ambiente con la zona esterna di ingresso, originariamente parte della loggia antistante la costruzione (foto 4 e 9);
- chiusura della loggia presente al prospetto posteriore a piano rialzato, comportante la realizzazione di veranda (foto 8 - 16 - 17);
- assenza del piano copertura nella planimetria catastale;
- altezza rilevata del piano cantinato pari a 3,60, anzicchè pari a m 2,75 come indicato sulla planimetria catastale.

Poichè tali discordanze sono rilevabili anche rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto approvato con l'ultimo titolo edilizio C. E. n. 209 del 3/10/94 (Allegato 4), sarà necessario provvedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di tali variazioni, ove passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non i dati storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto, a seguito di istanza trasmessa a mezzo PEC al Comune di Bitonto, si è appurato che **** Omissis **** è di stato libero (Allegato 2) a seguito di divorzio da **** Omissis ****, con la quale era coniugato dal giorno 5/07/1993 in regime di separazione legale di beni, giusta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 3).

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 2/05/2022, non era oggetto di patti e/o contratti essendo utilizzato direttamente come abitazione dall'esecutato e dalla convivente **** Omissis ****, come dichiarato da **** Omissis **** nel verbale di sopralluogo (Allegato 24).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 2/05/2022, risultava complessivamente in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è una costruzione indipendente e pertanto non si rileva la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene sorge su suolo destinato dal Comune di Bitonto ad Edilizia Economica e Popolare (E.R.P.) di cui alla Legge n. 167/1962 e alla Legge n. 865/71, ed è parte di un complesso edilizio composto da n. 10 alloggi sociali a schiera, villini per abitazioni, costruito sul Lotto n. 8/B del Comprensorio A del Piano di Zona "167" di via Sarago, dalla **** Omissis ****.

Il Comune di Bitonto assegnava alla società il lotto in diritto di proprietà e approvava lo schema di convenzione con atto di C. C. n. 204 del 30/07/1989; la convenzione era successivamente oggetto di atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990, registrato a Bari il 9/05/1990 al n. 6338 e trascritto a Bari il 25/05/1990 ai nn. 20528/16292 (Allegato 12).

Sul Lotto identificato col n. 8/B, della superficie di circa mq 3.064, sono stati realizzati n. 10 alloggi, villini di tipologia a schiera aventi accesso dalla via parallela Ugo La Malfa, composti ciascuno da piano seminterrato, rialzato e primo, con i corrispondenti lastrici solari e aree di corte esclusive.

Il Bene è ubicato in una zona periferica distante circa km 1,20 rispetto al centro della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche, presenza di servizi in generale e di parcheggi.

Al Bene si accede in modo autonomo ed esclusivo:

- direttamente dalla viabilità pubblica - via parallela Ugo La Malfa - attraverso la corte presente al prospetto anteriore e, tramite una scala esterna, si raggiunge il piano rialzato (foto 1 - 2 - 4 - 48);
- dalla viabilità interna al comprensorio, ubicata in posizione retrostante la costruzione, attraverso la corte presente al prospetto posteriore e, tramite una scala esterna, si raggiunge il piano rialzato (foto 5 - 6 - 7 - 8 - 49).

La casa è un alloggio duplex articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, collegati tra loro da una scala interna (foto 20 - 31 - 32), è ben strutturata dal punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte, zona giorno e zona servizi, ed è così composta:

- al piano seminterrato da due vani deposito, Dep.1 (foto 39 e 40) e Dep.2 (foto 42 e 43), due vani utilizzati come Soggiorno/Pranzo (foto 35 e 36) e stanza da letto-L2 (foto 37), due bagni - WC-3 (foto 38) e WC-4 (foto 41), come indicati nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6);
- al piano rialzato da un ambiente unico di ingresso, soggiorno e cucina-Pranzo (foto 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15) dal quale si accede al bagno-WC1 (foto 18 e 19); il Soggiorno è comunicante con la scala di collegamento dei tre livelli della casa (foto 20);
- al piano primo da un disimpegno di arrivo della scala (foto 21), due stanze da letto LM (foto 22) e L1 (foto 23 e 24) e da un bagno WC-2 (foto 25 e 26), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6).

Un posto auto coperto è presente a piano terra nella corte anteriore (foto 3).

Sono presenti due logge al piano rialzato e due logge al piano primo, rispettivamente ai prospetti anteriore (foto 4 - 27 - 28) e posteriore (foto 8 - 29 - 30); la loggia del piano rialzato al prospetto posteriore è stata chiusa con l'installazione di una veranda (foto 8 - 16 - 17).

L'immobile ha due esposizioni, a Nord e a Sud, con gli affacci di tutti gli ambienti principali e dei relativi servizi, costituiti da finestre e portefinestre affaccianti al piano rialzato nelle due logge e quindi nelle due corti e al piano primo alle due logge.

La parete Est e la parete Ovest sono cieche e confinanti rispettivamente con la viabilità interna al comprensorio e con altra u.i.u.

Al piano seminterrato sono state realizzate aperture di altezza pari a circa cm 40, nella parte fuori terra delle pareti orientate a Nord e Sud, prospettanti sulle due corti (foto 8 - 36 - 39). I locali completamente interrati realizzati nelle zone di ampliamento, denominati L1 -WC3 - WC4 - Dep.2 nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), sono dotati di lucernai a soffitto (foto 37 - 38 - 41 - 43).

L'altezza interna del piano seminterrato è di m 3,60 nella zona centrale sottostante la costruzione e di m 2,85 e m 2,55 nelle due zone sottostanti le due corti.

L'altezza del piano rialzato e del piano primo è di m 2,70.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

I solai intermedi sono in laterocemento; la copertura è piana e praticabile.

ESTERNI

Le due corti sono recintate con muri di altezza pari a circa m 3,00 nelle zone coperte, mentre in corrispondenza delle zone scoperte, la corte antistante ha muri laterali di altezza pari a circa m 1,60 con ringhiera metallica superiore a disegno semplice (foto 4) e la corte retrostante ha muri laterali di altezza pari a circa m 2,60 con ringhiera metallica superiore a disegno semplice (foto 7). I muri delle corti sono rivestiti con gres porcellanato effetto pietra di dimensione pari a cm 30 X 60 (foto 61), fino a un'altezza totale pari a circa m 2,10 o su tutta la loro altezza, in corrispondenza delle zone scoperte delle corti, con bordo superiore rifinito con coprimuri in pietra di Trani. Il muro delimitante la costruzione rispetto all'area esterna di ingresso e di camminamento comune è alto circa un metro, è anch'esso rivestito con gres porcellanato effetto pietra di dimensione pari a cm 30 X 60 (foto 61) con sovrastante ringhiera metallica verniciata a disegno semplice (foto 5 - 7 - 49).

Gli ingressi alle due corti sono costituiti da cancelli in metallo verniciato (foto 2 e 6).

La parete del prospetto anteriore della casa affacciata sulla Corte-1 è rifinita, a livello di piano rialzato, da gres porcellanato effetto pietra, fino ad un'altezza di m 2,40, mentre al primo piano è rifinita da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 22 X 22 fino ad un'altezza totale pari a m 2,20 (foto 4 - 27 - 28).

La parete del prospetto posteriore affacciata sulla corte-2 è rivestita sui due livelli da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 22 X 22, fino ad un'altezza totale pari a m 2,20 (foto 8 - 29 - 30).

Le zone dei prospetti non rivestite sono rifinite con pitturazione per esterni.

I pavimenti delle due corti sono in gres porcellanato effetto legno di dimensioni pari a cm 60 X 15 (foto 52).

Le scale esterne sono rivestite in pietra di Trani e, solo la scala nella corte-2 ha una balaustra in tubolare di metallo verniciato (foto 51).

Le zone di ingresso nelle due corti sono coperte da una soletta in cls, la stessa copertura è presente sulla zona della corte anteriore destinata a posto auto e sulla zona di dimensioni pari a circa mq 8,67 presente nella corte posteriore (foto 2 - 3 - 49 - 50).

Al posto auto coperto si accede, dalla viabilità pubblica, tramite una saracinesca comandata elettricamente (foto 1 e 2).

Dalle due corti si accede alle logge del piano rialzato che hanno parapetti parte in muratura rivestiti da gres porcellanato effetto pietra, di dimensione pari a cm 30 X 60, e parte in ringhiera metallica verniciata; la loggia affacciata alla corte-2 è stata chiusa da una veranda in anticorodal a taglio

termico e vetrocamera, corredata di zanzariere. Le logge del piano primo hanno parapetti parte in muratura pitturata e parte in ringhiera metallica verniciata (foto 4 e 8).

I pavimenti delle logge, compreso quello della veranda, sono in ceramica di dimensioni pari a cm 22 X 22 (foto 53).

INTERNI

Le pareti interne sono in mattoni forati.

La scala interna è rivestita in marmo e la ringhiera è in metallo a disegno semplice con passamano in legno (foto 20 - 31 - 32); le pareti del corpo scala, nel tratto dal piano primo al piano copertura, sono rifinite in parte con pitturazione tipo granigliato (foto 21).

Il pavimento ai due piani abitabili è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 43 X 43 (foto 55).

La porta d'ingresso è blindata (foto 66).

Le porte sono laccate; la porta del bagno-WC1 al piano rialzato presenta inserti in formelle di vetro decorato (foto 65).

Gli infissi esterni sono in anticorodal a taglio termico, con vetrocamera; le tapparelle sono in PVC; sono presenti inferriate alle aperture del piano rialzato (foto 67).

Le soglie e gli stipiti delle aperture sono in pietra.

Al piano seminterrato:

- le pareti sono tinteggiate con ducotone; sono tinteggiate con pitturazione del tipo spatolato: la parete a sinistra entrando nell'ambiente utilizzato come cucina e soggiorno-pranzo e parte della parete longitudinale, a sinistra entrando, nel vano indicato come Dep. 1 nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) (foto 35 e 40);

- le pareti del vano scala della zona di arrivo al piano, eccetto quella laterale destra scendendo le scale, sono rivestite da gres porcellanato effetto pietra, di dimensione pari a cm 30 X 60 (foto 33 - 34 - 61);

- la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 (foto 54), nell'ambiente utilizzato come cucina e soggiorno-pranzo è presente una greca di mosaico, composta da elementi di dimensioni pari a circa cm 12 X 30 (foto 35 e 36);

- le porte sono in laminato effetto legno, alcune di esse sono meramente pitturate (foto 64);

- il bagno-WC3 ha la pavimentazione in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 e rivestimento alle pareti in ceramica di dimensioni pari a cm 30 X 30, con decoro intermedio alto cm 4, fino ad un'altezza totale pari a m 2,43 (foto 38 e 60);

- il bagno-WC4 ha la stessa pavimentazione presente al piano, in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 e stesso rivestimento alle pareti, fino ad un'altezza totale pari a m 1,94 (foto 41 e 54);

- nell'ambiente utilizzato come cucina e soggiorno-pranzo è presente una controsoffittatura con faretti incassati.

Al piano rialzato:

- le pareti sono tinteggiate con ducotone; alcune pareti dell'ambiente Soggiorno e una parete della Cucina-Pranzo sono rifinite con pitturazione spatolata;

- nel Soggiorno è presente un controsoffitto con faretti incassati, rifinito in parte con pitturazione spatolata (foto 10 - 11 - 12);

- la parete dell'ambiente cucina - Pranzo, ove sono posizionati gli arredi della cucina, sono rivestite da piastrelle in ceramica di dimensione pari a cm 10 X 10 (foto 15 e 62);

- il bagno-WC1 ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 15 X 15 e stesso rivestimento alle pareti, con decoro intermedio alto cm 7, fino ad un'altezza totale pari a m 2,32 (foto 56 e 57);

- nella loggia verandata la parete del prospetto posteriore è rivestita da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 22 X 22, fino ad un'altezza totale pari a m 2,20, mentre la parete laterale, posta a destra uscendo sulla veranda, è rivestita da piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 10 X 10, fino ad un'altezza totale pari a m 1,64 (foto 63).

Al piano primo:

- le pareti sono tinteggiate con ducotone; nell'ambiente LM sono tinteggiate con pitturazione parte di tipo spatolato e parte di tipo ducotone (foto 22);
- nell'ambiente L1 è presente sulla fascia mediana delle pareti la carta da parati (foto 23 e 24);
- il bagno-WC2 ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 33 X 20 e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica anch'esso di dimensione pari a cm 33 X 20, con decoro interposto di altezza pari cm 10, fino ad un'altezza totale pari a m 2,50 (foto 58 e 59);
- nel disimpegno è presente un controsoffitto.

Il piano copertura è piano e praticabile, ha la pavimentazione in marmette di cemento e i muri d'ambito in muratura con mappette in cemento (foto 44 - 45 - 46 - 47).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge ex L. 46-90, si evidenzia che a piano seminterrato non sono state montate le placche; è presente un quadro elettrico per il piano seminterrato e un quadro elettrico unico per i due piani abitabili.

L'impianto idrico consta di n. 10 attacchi per lavabo (n.1 attacco è presente nel Dep-2, n. 2 attacchi sono presenti corti), n. 1 attacco per lavatrice, n. 4 attacchi per wc, n. 4 attacchi per bidet, n. 2 attacchi per vasca da bagno, n. 1 attacco per doccia.

L'impianto termico è del tipo a ventilconvettori installati a soffitto e inseriti nelle controsoffittature, l'impianto è apparentemente non funzionante; sono visibili nei controsoffitti vani predisposti per le griglie di aereazione e privi di elementi di chiusura (foto 11).

A piano rialzato sono presenti due condizionatori, rispettivamente nell'ambiente soggiorno e cucina-pranzo; a piano primo sono presenti due condizionatori, rispettivamente nell'ambiente LM e L1.

E' stata acquisita dal proprietario del Bene la dichiarazione di conformità dell'impianto termico a servizio dell'immobile (Allegato 21).

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'appartamento rientra nella classe energetica "F" (Allegato 8).

Per quanto attiene lo stato d'uso e di manutenzione del Bene si rappresenta la necessità di ripristinare l'impianto termico, apparentemente non funzionante alla data del sopralluogo; non è stato possibile conteggiare l'onere relativo al suddetto intervento, essendo necessaria a tal fine l'esecuzione preliminare di indagini e verifiche dell'impianto esistente, di natura tecnico-impiantistica, non oggetto della presente attività peritale. Relativamente a tale onere si è utilizzato pertanto un idoneo fattore di deprezzamento nella stima del Bene, in corrispondenza della voce dello Stato di conservazione dell'alloggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (2/05/2022) l'immobile risultava utilizzato come abitazione dall'esecutato **** Omissis **** insieme alla convivente **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/12/1994 | **** Omissis **** | Atto di assegnazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Luigi Oliva | 13/12/1994 | 29240 | 10370 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio provinciale di Bari | 30/12/1994 | 42988 | 32633 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Bari | 30/12/1994 | 14174 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'esecutato **** Omissis **** il Bene è pervenuto in piena proprietà in forza di atto di assegnazione, quale socio della cooperativa edilizia **** Omissis ****, per notaio **** Omissis ****, Rep. n.29240, Racc. n. 10370 del 13/12/1994.

Il su citato atto di provenienza è inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 17/05/2010
Reg. gen. 4958 - Reg. part. 23414
Quota: 100%
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Scafarelli Alberto
Data: 07/05/2010

N° repertorio: 14351

N° raccolta: 3623

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 21/10/2021

Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37925

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria e della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e saranno da corrispondere, per le relative annotazioni, i seguenti importi:

- importo per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria € 35,00
- importo per la cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento € 294,00

per un importo totale pari a € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bitonto è stato approvato con prescrizioni con Delibera di G. R. n. 2263 del 23/12/2003 e successivamente adeguato a tali prescrizioni con atti di Consiglio Comunale N. 26 del 11/02/04 e N. 106 del 30/09/04.

L'immobile ricade nel Piano Regolatore generale in Zona omogenea di espansione C/1 - P.E.E.P., come evidente dalla Tav. 18 - Previsioni di PRG Centro Urbano: parte E (Allegato 10), zona normata dall'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato 11).

La zona è ricompresa nel Piano di Zona di cui alla L. n. 167 - Comprensorio A di via Sarago e precisamente nel Lotto contrassegnato col numero 8/B e assegnato alla società cooperativa **** Omissis **** in diritto di proprietà; il Lotto è stato oggetto di apposita convenzione stipulata, tra il Comune di Bitonto e la Cooperativa concessionaria con atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990, registrato a Bari il 9/05/1990 al n. 6338 e trascritto a Bari il 25/05/1990 ai nn. 20528/16292 (Allegato 12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n.578 - Prat. n. 82/85, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 11/10/1988 alla **** Omissis **** per costruzione di n. 10 alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 13);
- Concessione edilizia n.418 - Prat. n. 82/85, rinnovo concessione e variante, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 24/10/1990 alla **** Omissis **** per costruzione di n. 10 alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 14);
- Concessione edilizia n.278 - Prat. n. 82/85, variante ai lavori di cui alla concessione n. 418/90, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 22/04/1992 alla **** Omissis **** per costruzione di alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 15);
- Concessione edilizia n.209 - Prat. n. 82/85, variante e completamento lavori, rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Bitonto in data 3/10/1994 alla **** Omissis **** per costruzione di alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 4);
- Certificato di collaudo del 14/10/1994 con allegata relazione di calcolo datata 15/01/1991 (Allegato 16);
- Certificato di inizio e fine lavori datato 10/10/1994 (Allegato 17);
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 9/09/1996 (Allegato 18).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 2/05/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e gli elaborati di progetto approvato con l'ultimo titolo edilizio C. E. n. 209 del 3/10/94 (Allegato 4), e si sono rilevate le seguenti discordanze.

1. esigue differenze di quote interne ed esterne;
2. ampliamento del piano seminterrato, sia nella zona sottostante la corte anteriore che nella zona sottostante la corte posteriore, in luogo delle due intercapedini, comportante la realizzazione di locali interrati della seguente consistenza: ampliamento dei locali originariamente previsti in progetto (foto 35 - 36 - 39 - 40), realizzazione di due vani, L2 (foto 37) e Dep.2 (foto 42 e 43), e di due bagni, WC3 (foto 38) e WC4 (foto 41);
3. utilizzo abitativo di parte del piano seminterrato e interrato realizzato in ampliamento, ubicata nella zona sottostante la corte posteriore;
4. ampliamento dell'ambiente presente al piano rialzato, realizzato con la fusione di detto ambiente

con la zona esterna di ingresso, originariamente parte della loggia antistante la costruzione (foto 4 e 9);

5. chiusura della loggia presente al prospetto posteriore al piano rialzato comportante la realizzazione di veranda (foto 8 - 16 - 17).

Si significa che:

- per quanto attiene la difformità rilevata al punto 1., da un conteggio effettuato delle superfici approvate e di quelle rilevate, è risultato che la differenza tra esse è complessivamente contenuta nel limite del 2% ossia nella tolleranza costruttiva e pertanto non costituisce violazione edilizia, giusta Art. 34-bis del D. P. R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

- la difformità rilevata al punto 2. determina un aumento delle superfici utili non residenziali assentite, pertanto incide sugli indici e i parametri di progetto approvato, ragion per cui si prevede il ripristino dello stato legittimo con la realizzazione di murature su ambo i lati della costruzione entro terra, tali da intercludere le zone realizzate in ampliamento, la rimozione degli attacchi idrici dei bagni - WC3 e WC4, la riduzione in pristino degli impianti idrico e elettrico del piano limitatamente alla parte di superficie legittima;

- la difformità rilevata al punto 3. non è ammissibile trattandosi di utilizzo abitativo di spazi destinati a deposito e cantinola, giusta certificato rilasciato dal Comune di Bitonto in data 15/06/2001 (Allegato 19), e non è sanabile con l'applicazione della procedura art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, e neanche con l'applicazione della L. R. Puglia n. 33 del 22/11/2007, non essendo rispettate le prescrizioni e le condizioni previste dalle suddette normative e dal Regolamento edilizio vigente del Comune di Bitonto, nello specifico l'art. 8.3 (per es. altezza della parte interrata rispetto a quella fuori terra, rapporto aeroilluminante, ecc.) (Allegato 20), e pertanto va ripristinata la funzione di Cantina con l'eliminazione dell'attacco idrico e del gas nella zona utilizzata come cucina;

- le difformità rilevate al punto 4. e 5. determinano un aumento della superficie utile residenziale e del volume assentito, pertanto incidono sugli indici e i parametri di progetto approvato, inoltre la chiusura della Loggia-2 viola i requisiti igienico-sanitari inerenti l'aereazione e l'illuminazione diretta dell'ambiente cucina-pranzo, come indicato nell'elaborato "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6). Per le suddette ragioni queste variazioni non sono ammissibili e si prevede l'eliminazione delle opere abusive con il ripristino dello stato legittimo, consistenti nella costruzione delle murature delimitanti la zona di ingresso dalla loggia antistante, lo spostamento della porta di ingresso sulla muratura a farsi e la rimozione della veranda installata alla Loggia retrostante.

Per tutto quanto sopra esplicitato per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del Bene si dovrà presentare al Comune di Bitonto pratica di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D. P. R. n. 380/2001 per segnalare le opere di ripristino e rimozione degli abusi non sanabili.

Successivamente si procederà alla variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali con elaborazione di Docfa.

Tali operazioni comporteranno i seguenti costi:

- | | |
|--|-------------|
| - Costo per opere di ripristino e rimozione degli abusi non sanabili | € 9.503,50; |
| - Onere professionale per redazione pratica di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D. P. R. n. 380/2001, da presentare al Comune di Bitonto, comprendente elaborazione elaborati grafici e scrittografici | € 1.000,00; |
| - Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bitonto per S.C.I.A. | € 100,00; |
| - Onere professionale per variazione catastale di n. 1 u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio | € 500,00; |

- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per S.C.I.A. - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76;

per una spesa presunta totale di € 11.493,26.

Con specifico riferimento all'abuso commesso per la realizzazione delle zone in ampliamento a piano interrato, non sono quantificabili eventuali ulteriori oneri relativi:

- alle violazioni ex Artt.li 64-65-71-72-73-74-75 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali;
- ad ulteriori interventi con i relativi adempimenti tecnici - amministrativi, ove fossero richiesti dall'amministrazione comunale, concernenti interventi di ripristino delle originarie intercapedini e di riempimento delle zone sbancate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, essendo una costruzione indipendente, non risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto non ci sono vincoli ed oneri condominiali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

AREE P.E.E.P. - LEGGI N.162/1967 E N.865/1971

Il Bene sorge su suolo destinato dal Comune di Bitonto ad Edilizia Economica e Popolare (E.R.P.) di cui alla Legge n. 167/1962 e alla Legge n. 865/71, ed è parte di un complesso edilizio composto da n. 10 alloggi sociali a schiera, villini per abitazioni, costruito sul Lotto n. 8/B del Comprensorio A del Piano di Zona "167" di via Sarago, dalla **** Omissis ****.

Il Comune di Bitonto assegnava alla società il lotto in diritto di proprietà e approvava lo schema di convenzione con atto di C. C. n. 204 del 30/07/1989, la convenzione era successivamente oggetto di atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990 di stipula tra il Comune di Bitonto e la Cooperativa Edilizia (Allegato 12).

I Piani per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. furono istituiti con la Legge n. 167 del 18/04/1962 e modificati con la Legge n. 865 del 22/10/1971, questa modalità di pianificazione del territorio aveva la precipua finalità di comprimere la speculazione edilizia e i vantaggi legati alla rendita fondiaria.

I P.E.E.P. hanno valore di piani di livello attuativo (art. 9 L. n. 162/67) ossia di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942; la Legge n. 865/1971 meglio preciserà le modalità di esecuzione degli alloggi P.E.E.P. definendo i concetti del regime di commerciabilità e del prezzo di cessione convenzionato, infatti l'art. 35 della L. n. 865/1971 introduce il vincolo del prezzo massimo di cessione, limitando in tal modo il regime di libero mercato per queste tipologie immobiliari, essenzialmente in ragione del fatto che sono costruite in regime di diritto di superficie sui suoli, e non in regime di piena proprietà comprensiva del suolo stesso.

L'art. 35 della L. n. 865/1971 dispone quindi una serie di limitazioni alla libera circolazione di questi alloggi, vietando il tradizionale regime di compravendita, e definisce il vincolo del prezzo massimo di cessione in forza di criteri di calcolo imposti da apposita convenzione P.E.E.P.; il vincolo del prezzo massimo di cessione sussiste tra il costruttore e il primo acquirente ed anche in tutti i successivi passaggi di proprietà, fino al momento della sua rimozione, effettuabile mediante stipula di ulteriore convenzione col Comune e contestualmente al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune stesso secondo i parametri indicati nella legge. Il vincolo attinente al prezzo massimo di cessione di immobili, realizzati nell'ambito dell'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971, non è affatto limitato alla sola vendita intervenuta tra il costruttore e il primo acquirente, ma segue il bene, a titolo di onere (rectius: vincolo) reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, persistendo fino a quando non sia stato rimosso mediante la stipula di un'apposita convenzione con il Comune (Cass. Civ. II n. 13345/2018).

Successivamente con la Legge n. 179 del 17/02/1992, c.d. Ferrarini-Botta, i divieti dei commi 15-16-17-18-19 dell'art. 35 della L. N. 835/71 venivano abrogati e le Convenzioni con diritto di proprietà non

prevedevano più alcun vincolo legale o di inalienabilità, salva la disposizione ex articolo 20, secondo cui, per vendere nel primo quinquennio, sarebbe stata necessaria la previa autorizzazione della Regione e la sussistenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Nel 1996 la Legge n. 662 modificava l'articolo 35 della Legge n. 865/1971 e le Convenzioni P.E.E.P. dovevano conformarsi a quanto previsto da quest'ultima legge, con le conseguenti restrizioni in termini di prezzo di vendita.

La Legge n. 448 del 23/12/1998, in particolare l'articolo 31, introduce la possibilità di sostituire le precedenti convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà con le Convenzioni di cui alla Legge Bucalossi; ma la novità più rilevante è l'emanazione della Legge 12 luglio 2011 n. 106 (conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011) con la conseguente aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della L. n. 448/1998.

L'articolo 49-bis così recitava: "I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive

modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281" (dal 2012, dal Comune competente).

Il legislatore vuole dunque contemplare la possibilità di rimuovere il vincolo del prezzo sia nelle Convenzioni P.E.E.P. che nelle Convenzioni Bucalossi, una volta decorso un quinquennio dal primo trasferimento, mediante una apposita procedura da avviare su istanza del proprietario con il contestuale versamento di un importo determinato ai sensi del comma 48 della stessa normativa. Nel 2015, con sentenza n. 18135, la Suprema Corte a Sezioni Unite, intervenne sulla questione statuendo che: "il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata della LEGGE n. 865 del 1971, ex articolo 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione della LEGGE n. 448 del 1998, ex articolo 31, comma 49 bis, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita". Ne derivava che tutte le convenzioni, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, indipendentemente dall'epoca di stipula e dalla loro durata, fossero assoggettate al vincolo del prezzo massimo di cessione, non potendosi più ritenere valevole la tesi della naturale cessazione del vincolo di inalienabilità e di prezzo nel termine di 5 anni.

Essendo pertanto eliminato il divieto di alienare, il vincolo del prezzo non viene meno ma necessita, al fine della sua cessazione, di un'apposita Convenzione da redigere in forma pubblica con scrittura privata autenticata, ovvero atto pubblico soggetto a trascrizione, posto che il vincolo suddetto accompagna il bene anche nei successivi passaggi di proprietà come onere reale.

La procedura c. d. di affrancazione ex articolo 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 costituisce l'unica possibilità per rendere il bene libero da oneri e vincoli reali e il pagamento del corrispettivo che ne consegue è "una sorta di restituzione al patrimonio pubblico del beneficio economico fruito al tempo dell'assegnazione dell'area" (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 9863/2014).

La Legge n. 136 del 17/12/2018 all'Art. 25-undecies ha modificato l'Art. 31 della L. 448/1998 sostituendo l'Art. 49bis e inserendo l'Art. 49 quater, estendendo la legittimazione attiva in ordine alla richiesta di affrancazione dal vincolo reale del prezzo massimo di cessione (prima esclusivamente riservata al titolare della proprietà o del diritto di superficie), pertanto chiunque ha interesse a svincolare l'immobile può presentare domanda al Comune competente, anche se non più titolare di diritto reale sul bene. È sempre prevista per la procedura di affrancazione la forma dell'atto pubblico o della scrittura autenticata con necessaria trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi della rimozione dell'onere reale. Il "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" è stato adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 10/11/2020.

Nel caso di specie il Bene oggetto della presente perizia di stima ricade in un Lotto la cui area è stata concessa in diritto di proprietà in forza di Convenzione approvata con atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990, registrato a Bari il 9/05/1990 al n. 6338 e trascritto a Bari il 25/05/1990 ai nn. 20528/16292 (Allegato 12).

Per tutto quanto sopra esposto, alla luce dell'evoluzione legislativa in tema di Edilizia Residenziale convenzionata, si significa che occorre prevedere l'espletamento della procedura di rimozione dei vincoli convenzionali e conoscerne i relativi costi. E' stata presentata pertanto dalla sottoscritta all'Ufficio competente del Comune di Bitonto richiesta del calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli convenzionali dei prezzi massimi di cessione/locazione degli alloggi di

edilizia convenzionata, in esecuzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28-09-2020.

Il Servizio del Territorio del Comune di Bitonto ha riscontrato con nota prot. n. 0031183/2022 del 3-08-2022 (Allegato 22), comunicando che:

La rimozione, pertanto, del vincolo non è necessaria nel caso in cui questo risulti già estinto; infatti, il comma 49bis dell' art. 31 (Norme particolari per gli enti locali) L. 23-12-1998 n.448, nella determinazione del corrispettivo di affrancazione fa riferimento all'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con ciò presupponendo una durata del vincolo, che indubbiamente sussiste almeno per le convenzioni con oggetto la proprietà. Il vincolo, infatti, cessa la sua efficacia nel caso in cui la stessa convenzione che lo prevede abbia cessato di efficacia, per decorso del relativo termine (ventennale-trentennale) di durata.

Sono, quindi, da comprendere in questo assunto le convenzioni con oggetto la piena proprietà, il cui termine di efficacia (20/30 anni, a seconda della previsione della stessa convenzione) sia già decorso. Detti immobili in piena proprietà non possono essere soggetti a vincoli convenzionali di durata superiore al termine (massimo) di trenta anni (assumendo come riferimento temporale iniziale la data di stipula dell' originaria convenzione cfr.ex multis: federnotizie-notariato del 17 aprile 2019).

Nella stessa nota è stato precisato della pendenza di un ricorso al TAR iscritto al N.R.G. n. 728 del 2018 i cui esiti restano salvi e impregiudicati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il Bene sorge su suolo destinato dal Comune di Bitonto ad Edilizia Economica e Popolare (E.R.P.) di cui alla Legge n. 167/1962 e alla Legge n. 865/71, ed è parte di un complesso edilizio composto da n. 10 alloggi sociali a schiera, villini per abitazioni, costruito sul Lotto n. 8/B del Comprensorio A del Piano di Zona "167" di via Sarago, dalla **** Omissis ****.

Alla società il Comune di Bitonto assegnava il lotto in diritto di proprietà e approvava lo schema di convenzione con atto di C. C. n. 204 del 30/07/1989, la convenzione era successivamente oggetto di atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990, registrato a Bari il 9/05/1990 al n. 6338 e trascritto a Bari il 25/05/1990 ai nn. 20528/16292 (Allegato 12).

Dall'analisi dei dati riportati dalle fonti ufficiali di riferimento, Borsino Immobiliare Nazionale, Osservatorio dei valori immobiliari-OMI dell'Agenzia delle Entrate, da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente, oltre anche dai dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da giugno 2021 a marzo 2022, riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è verificato che è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette il metodo diretto di stima basato sulla comparazione.

La scelta di tale metodo basato sulla comparazione e caratterizzato dal riferimento a immobili con prezzi di libero mercato non prescinde dalla presenza di vincoli urbanistici gravanti sul Bene de quo e derivanti dalla tipologia di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, come più specificatamente riportato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare": per eliminazione dei vincoli convenzionali sarà necessario espletare apposita procedura di affrancazione, il cui onere, costituisce ragione di deprezzamento.

Dovendo procedere alla stima del bene è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale dell'immobile, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita; il criterio del più probabile valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Alla luce di tutto quanto sopra la stima dell'immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, metodo che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da ricerca dei dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili in vendita nel comune di Bitonto, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento, il valore commerciale del bene pignorato è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore dell'immobile, ossia per apprezzamenti e detrazioni (SAD) del valore base.

Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili per i beni di tipologia residenziale.

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche della costruzione di tipo funzionali, estetiche, conservative

- caratteristiche dell'alloggio di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via parallela Ugo La Malfa, piano seminterrato - rialzato - primo

Trattasi di casa monofamiliare in villino a schiera, facente parte di un complesso di Edilizia Residenziale Pubblica ricadente nell'ambito di un Piano di Zona 167. L'immobile è sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via parallela Ugo La Malfa n.6, in una zona periferica distante circa km 1,20 rispetto al centro della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche, presenza di servizi in generale e di parcheggi. Il Bene è un appartamento in villino di tipologia duplex articolato su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo e composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da un unico ambiente, comprendente la cucina, e da un bagno, al piano primo da due vani e da un bagno; a piano terra sono ubicate, sia in posizione antistante che retrostante la costruzione, un area di ingresso esterna all'immobile e una corte di pertinenza esclusiva. Un posto auto coperto è annesso alla corte antistante. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso le suddette due aree di ingresso esterne, uno al prospetto anteriore, dalla via parallela Ugo La Malfa e l'altro al prospetto posteriore, dalla viabilità interna al comprensorio. La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1983, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 204.978,63

Si è in presenza di un immobile per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, fermo restando che per la presenza di vincoli urbanistici, di cui è meglio specificato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", sarà necessario espletare apposita procedura di affrancazione.

All'attualità si ha conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima, e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2021 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona OMI cod. zona D1, microzona 2, Periferica/tra via Abbaticchio, S.P. 231, G. Modugno, Amm. Vacca, priv. Lobbuono, Chiusa Chinisa, Lazzati, Falcone e Borsellino, Modugno, variano da un minimo di € 1.050/mq ed un massimo di € 1.250/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.200,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bitonto, tra via Abbaticchio, S.P. 231, G. Modugno, Amm. Vacca, priv. Lobbuono, Chiusa Chinisa, Lazzati, Falcone e Borsellino, Ragni, Modugno, alla voce Abitazioni in villini, un valore medio pari a €/mq 1.131,00 e alla voce Abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari a €/mq 1.158,00.

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da giugno 2021 a marzo 2022,

nella zona OMI D1 con categoria catastale A/3 - Residenziale di tipo economico, dai quali emerge un valore medio di vendita unitario pari a circa €/mq 1.290,00.

In considerazione di quanto sopra si considererà il valore normale (€/mq 1.200,00), determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, quale prezzo unitario di riferimento, poichè allineato al dato riveniente dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati, effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un discreto fattore ubicazionale, è situato in una zona periferica rispetto al centro della cittadina di Bitonto, ha una propria centralità costituita dalla piazza unità d'Italia ed è comunque ubicato a circa 600 m di distanza dai punti nevralgici e strutturanti l'area, quali ad esempio via Tommaso Traetta e la Lama Balice (coef. 1,046).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e di alcune infrastrutture puntuali, in un'area fornita, nelle immediate vicinanze, dei principali servizi, dei prevalenti esercizi commerciali, di impianti sportivi, ma carente di spazi verdi e di uffici; si segnala la vicinanza (circa 500 m) all'impianto di depurazione dell'AQP - impianto di Contrada Morzone (coef. 0,973).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti e di strutture artificiali da attraversare (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,020.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche e conservative.

L'edificio è dotato di impianti comuni indispensabili, anche se al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non era funzionante; è una casa a schiera di due piani fuori terra senza ascensore non dotata di giardino bensì di due aree di corte esclusive (coef. 1,005).

Dal punto di vista estetico presenta una modesta peculiarità estetica delle facciate e un apprezzabile ordine nella composizione architettonica, conserva prospetti con rifiniture dell'epoca di costruzione e con caratteristiche normali e di scarso rilievo (coef. 0,991).

Infine per lo stato conservativo, non si evidenzia, per quanto apprezzabile visivamente in sede di sopralluogo, la necessità di opere e interventi manutentivi (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,995.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di uno buon fattore di illuminazione, essendo verificato in tutti gli ambienti principali il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una normale ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono normali; i valori distributivi sono buoni atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una ottimale fruizione degli interni; non presenta zone cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è ottima, atteso che ci sono due bagni completi di tutti i sanitari, ed è altresì presente il piano seminterrato utilizzabile interamente come zona deposito; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "F" (coef. 0,966).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con normali peculiarità estetiche, pur riscontrando l'utilizzo di materiali verosimilmente dell'epoca di costruzione dell'edificio, ad eccezione

degli infissi che, per quanto apprezzabile visivamente, appaiono adeguati alle vigenti normative di settore in ambito energetico (coef. 1,029).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa i piani seminterrato, rialzato e primo ed è senza ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate. L'affaccio del soggiorno è sulla corte di pertinenza esclusiva (coef. 1,003).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale discreto dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è ottimo per quanto verificabile visivamente in sede di sopralluogo, pur rilevando l'onere relativo alle opere necessarie per il ripristino dell'impianto termico; pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente diminutivo (coef. 0,967).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,964.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,978.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.200,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.173,60; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 997,56 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 204.978,63.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Bitonto (BA) - via parallela Ugo La Malfa, piano seminterrato - rialzato - primo | 205,48 mq | 997,56 €/mq | € 204.978,63 | 100,00% | € 204.978,63 |
| | | | | Valore di stima: | € 204.978,63 |

Valore di stima: € 204.978,63

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 11493,26 | € |

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 193.485,37

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 8/08/2022

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mesto Ursini Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 50 - P.la 1983 - sub 3 (Aggiornamento al 25/02/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato anagrafico di stato civile (Aggiornamento al 28/02/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 28/02/2022)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - C. E. n. 209 del 03-10-1994 con allegate n. 4 tavole grafiche
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Fg. 50 - P.la 1983 - sub 3
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50- p.la 1983 - sub 3. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica – APE (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di assegnazione Rep. n. 29240, Racc. 10370, del 13-12-1994
- ✓ N° 10 Altri allegati - P.R.G. del Comune di Bitonto Tav. 18 Centro urbano parte E
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio dalle N.T.A. del P. R.G. del Comune di Bitonto - Art. 18
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di convenzione Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26-04-1990
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - C. E. n. 578 del 11-10-1988 con allegate n. 4 tavole grafiche
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - C. E. n. 418 del 24-10-1990
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - C. E. n. 278 del 22-04-1992
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificato di collaudo con allegata relazione di calcolo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato inizio ed ultimazione lavori
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Abitabilità con allegate dichiarazioni di conformità impianti
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato di destinazione di uso
- ✓ N° 20 Altri allegati - Stralcio dal Regolamento Edilizio del Comune di Bitonto - Art. 8.3
- ✓ N° 21 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianto termico
- ✓ N° 22 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 23 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 24 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale del Bene periziato
- ✓ N° 25 Altri allegati - Check list

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bitonto (BA) - via parallela Ugo La Malfa, piano seminterrato - rialzato - primo

Trattasi di casa monofamiliare in villino a schiera, facente parte di un complesso di Edilizia Residenziale Pubblica ricadente nell'ambito di un Piano di Zona 167. L'immobile è sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via parallela Ugo La Malfa n.6, in una zona periferica distante circa km 1,20 rispetto al centro della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche, presenza di servizi in generale e di parcheggi. Il Bene è un appartamento in villino di tipologia duplex articolato su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo e composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da un unico ambiente, comprendente la cucina, e da un bagno, al piano primo da due vani e da un bagno; a piano terra sono ubicate, sia in posizione antistante che retrostante la costruzione, un area di ingresso esterna all'immobile e una corte di pertinenza esclusiva. Un posto auto coperto è annesso alla corte antistante. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso le suddette due aree di ingresso esterne, uno al prospetto anteriore, dalla via parallela Ugo La Malfa e l'altro al prospetto posteriore, dalla viabilità interna al comprensorio. La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1983, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore generale in Zona omogenea di espansione C/1 - P.E.E.P., come evidente dalla Tav. 18 - Previsioni di PRG Centro Urbano: parte E, zona normata dall'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona è ricompresa nel Piano di Zona di cui alla L. n. 167 - Comprensorio A di via Sarago e precisamente nel Lotto contrassegnato col numero 8/B e assegnato alla società cooperativa "Terza Nicola Angelini" - Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata in diritto di proprietà; il Lotto è stato oggetto di apposita convenzione stipulata, tra il Comune di Bitonto e la Cooperativa concessionaria con atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990, registrato a Bari il 9/05/1990 al n. 6338 e trascritto a Bari il 25/05/1990 ai nn. 20528/16292.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 371/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 204.978,63

Prezzo base d'asta: € 193.485,37 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Bitonto (BA) - via parallela Ugo La Malfa, piano seminterrato - rialzato - primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1983, Sub. 3, Categoria A3 | Superficie | 205,48 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 2/05/2022, risultava complessivamente in ottimo stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di casa monofamiliare in villino a schiera, facente parte di un complesso di Edilizia Residenziale Pubblica ricadente nell'ambito di un Piano di Zona 167. L'immobile è sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via parallela Ugo La Malfa n.6, in una zona periferica distante circa km 1,20 rispetto al centro della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche, presenza di servizi in generale e di parcheggi. Il Bene è un appartamento in villino di tipologia duplex articolato su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo e composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da un unico ambiente, comprendente la cucina, e da un bagno, al piano primo da due vani e da un bagno; a piano terra sono ubicate, sia in posizione antistante che retrostante la costruzione, un'area di ingresso esterna all'immobile e una corte di pertinenza esclusiva. Un posto auto coperto è annesso alla corte antistante. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso le suddette due aree di ingresso esterne, uno al prospetto anteriore, dalla via parallela Ugo La Malfa e l'altro al prospetto posteriore, dalla viabilità interna al comprensorio. La proprietà del Bene è di **** Omissis **** (esecutato). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Alla data del sopralluogo (2/05/2022) l'immobile risultava utilizzato come abitazione dall'esecutato **** Omissis **** insieme alla convivente **** Omissis ****. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 17/05/2010

Reg. gen. 4958 - Reg. part. 23414

Quota: 100%

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Rogante: Scafarelli Alberto

Data: 07/05/2010

N° repertorio: 14351

N° raccolta: 3623

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 21/10/2021

Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37925

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura