

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Laura Fazio

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 415/2016

promossa da

Maiora Group S.p.A.

contro

%%%%%%%%%% s.r.l. in liquidazione

LOTTO UNICO

Edificio alla via Luca De Samuele Cagnazzi n. 52 - BARI

nel N.C.E.U. al Fg 112 p.lla 446 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 graffata 11

Edilizia Urbanistica Strutture Impianti
70132 Bari -Via Massaua n.23
Tel. 080 5348555 – cell: 366 3631310
e-mail: ing.darianapoli@libero.it
pec: daria.napoli4484@pec.ordingbari.it



Sommario

0. LA STRUTTURA DELLA RELAZIONE	1
1. LE OPERAZIONI PERITALI	1
2. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO	3
2.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento	3
2.2 Storia ipotecaria al ventennio	4
3. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA	6
4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	11
5. STATO DI POSSESSO	12
6. DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEL COMPENDIO PIGNORATO	12
6.0. Descrizione delle parti comuni	13
6.1. Descrizione dell'immobile rA (piano rialzato)	14
6.2. Descrizione dell'immobile rB (piano rialzato)	15
6.3. Descrizione dell'immobile 1C (piano primo)	17
6.4. Descrizione dell'immobile 1D (piano primo)	18
6.5. Descrizione dell'immobile 2E, 3F e 4G (piano secondo, terzo e quarto)	19
6.6. Descrizione dell'immobile sH (piano seminterrato)	21
6.7. Descrizione dell'immobile sI (piano seminterrato)	22
6.8. Descrizione dell'immobile iJ (piano interrato)	23
6.9. Tabella di riepilogo delle consistenze	24
7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE	24
8. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'	26
8.1 Pratiche tecnico-amministrative rinvenute	26
8.2 Regolarizzazione urbanistico-edilizia	29
8.3 Regolarizzazione per l'agibilità	29
8.4 I costi delle regolarizzazioni	30
9. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	34
9.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	34
9.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura	34
9.3 Altre informazioni per l'acquirente	36
10. VALUTAZIONE DEL LOTTO	36
10.1 L'approccio metodologico	36
10.1.1 Il costo dell'area V ₁	37
10.1.2 Il costo di ricostruzione al nuovo deprezzato V ₂	42
10.1.3 I costi accessori V ₃	44
10.1.4 Il valore del pignorato.....	46
11. VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA DELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA DEL PIGNORATO	47
11.1 Scenario 1: ristrutturazione dell'edificio esistente con parziale demolizione (corpo retro)	48



11.2 Scenario 2: demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma delle sole volumetrie ad oggi assentite	50
11.3 Scenario 3: demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma delle volumetrie assentite e di quelle parzialmente sanate	51
ELENCO ALLEGATI	54



0. LA STRUTTURA DELLA RELAZIONE

Prima di entrare nel vivo delle argomentazioni necessarie allo sviluppo della vera e propria stima immobiliare richiesta, pare opportuno evidenziare che la particolare complessità del caso in esame ha richiesto un'attività da parte della sottoscritta che, necessariamente, è dovuta andare oltre quella di routine per l'usuale processo estimativo.

Per tale motivo, in questa sede, sembra indispensabile richiamare l'attenzione del lettore sulla struttura logica del presente elaborato, allo scopo di fornire una sorta di guida alla sua lettura. In particolare:

- nel capitolo 1 è riportata la descrizione di rito delle operazioni peritali svolte dalla sottoscritta;
- nel capitolo 2 è stata sviluppata l'analisi del pignorato sotto il profilo ipocatastale;
- nei capitoli 3 e 4 è individuato e motivato il più opportuno accorpamento dei cespiti pignorati nei lotti di vendita;
- i capitoli 5 e 6 sono dedicati alla descrizione delle consistenze, delle caratteristiche e dello stato dei beni come rilevate in occasione dei sopralluoghi peritali;
- nei capitoli 7 e 8 sono estesamente sviluppate le complesse problematiche emerse riguardo alla conformità degli immobili;
- il capitolo 9 riassume i vincoli e gli oneri gravanti sui beni pignorati;
- nel capitolo 10 è descritto e sviluppato il metodo estimativo, con approccio al valore di costo, che si è scelto di utilizzare, integrato dall'utilizzo di una tecnica mutuata dal calcolo variazionale, pervenendo alla stima del valore del pignorato;
- nel capitolo 11, infine, a parere della sottoscritta, come indispensabile integrazione del valore stimato, nonché come ulteriore strumento di supporto per l'acquirente all'asta, si fornisce un'analisi tecnico-economica comparativa di tre tra gli scenari alternativi di trasformazione edilizia per il pignorato.

1. LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta dott. ing. Daria Napoli, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di



Bari al n. 4484 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2657, con studio in Bari alla Via Massaua n. 23, ha prestato il giuramento di rito in data 29/11/2016, accettando l'incarico di esperto nella procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Bari al Ruolo Generale Esecuzioni n. 415/2016, promossa da **Maiora Group S.p.A.**, con sede in Noci (BA), P.IVA n. 07327050725, **contro %%%%%%%%% s.r.l. in liquidazione**, con sede in %%%%%%%%% (BA) alla via %%%%%%%%% n. %, P.IVA %%%%%%%%%.

Al fine di espletare l'incarico conferitole, dettagliato nei quesiti peritali indicati nel verbale di giuramento, la sottoscritta ha regolarmente convocato le parti, a mezzo raccomandata A.R. e pec, presso gli immobili pignorati, siti in Bari alla via Luca De Samuele Cagnazzi n. 52, alle ore 9,30 del 20 dicembre 2016 per il sopralluogo peritale (*allegato 1*).

In tale occasione la sottoscritta non ha potuto estendere i rilievi e le ispezioni a tutte le unità immobiliari staggite per effetto della:

- notevole consistenza del pignorato;
- difficoltà di ispezione – in assenza di allacciamento alla rete elettrica – di alcune porzioni dei piani seminterrato ed interrato, risultate, come si vedrà, mai accatastate ed in precarie condizioni igieniche;
- indisponibilità, da parte della ditta esecutata, delle chiavi delle porte di ingresso di alcuni alloggi ai livelli fuori terra (*allegato 2*).

Pertanto, con successiva comunicazione pec del 1° febbraio, la sottoscritta ha riconvocato le parti per la prosecuzione delle operazioni peritali, fissandone la data al 17 febbraio 2017, questa volta riuscendo ad accedere a tutte le unità immobiliari e completandone il rilievo, indispensabile per redigere la presente relazione, comunque non senza difficoltà (*allegato 2*). Infatti, la fase delle attività peritali finalizzata alla restituzione grafica delle planimetrie del fabbricato pignorato ha comportato un notevole impegno, stanti le caratteristiche geometriche e costruttive dell'edificio.



Si evidenzia che, per consentire l'accesso alle unità immobiliari delle quali, in un primo momento, non erano risultate reperibili le chiavi delle porte blindate di ingresso, la ditta esecutata ne ha fatto forzare le serrature avvalendosi dell'opera di un fabbro che, intervenendo in maniera abbastanza invasiva, le ha notevolmente compromesse.

2. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CA- PO AL DEBITORE ESECUTATO

2.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

La presente procedura trae origine dall'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Bari del 14/06/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 28/06/2016 al n. rg. 28605 e al n. rp. 20893, che risulta gravare sulla piena proprietà degli immobili di seguito identificati, costituenti un intero edificio di 5 livelli fuori terra oltre ad uno seminterrato:

- 1) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg. 112 p.lla 446 sub 1* - piano rialzato;
- 2) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 2* - piano rialzato;
- 3) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 3* – piano primo;
- 4) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 4* – piano primo;
- 5) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 5* – piano secondo;
- 6) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 6* – piano terzo;
- 7) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 7* – piano quarto;
- 8) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 8* – piano seminterrato;
- 9) **abitazione** individuata nel N.C.E.U. al *Fg 112 p.lla 446 sub 10, graffata con sub 11* – piano seminterrato.

E' opportuno evidenziare che, riscontrando quanto rilevato durante i sopralluoghi peritali con le risultanze dei registri catastali, la sottoscritta ha accertato che una parte del seminterrato non risulta accatastata e che ad un livello inferiore, del tutto interrato, esiste un ulteriore vano non censito e, pertanto, ad oggi, sprovvisto di identificativo catastale.



2.2 Storia ipotecaria al ventennio

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, sostitutiva della documentazione ipocatastale, in virtù delle visure effettuate presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Bari e di Trani con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si evince quanto di seguito riportato.

Tutte le unità immobiliari sopra elencate risultano attualmente **in piena proprietà** della società esecutata %%%%%%%%%% **s.r.l. in liquidazione**, con sede in %%%%%%%%%% (P.IVA: %%%%%%%%%%, per esserle pervenute, in data 28/05/2013, da Olivieri Giacomo, nato a Bari il 03/08/1961, con atto di compravendita per notaio Ernesto Fornaro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 25/06/2013 ai nn. 22509 e 16768 (*allegato 3*).

Gli immobili erano pervenuti, per i diritti della nuda proprietà, al sig. Olivieri Giacomo, coniugato in regime di separazione dei beni, in data 24/07/2003, dal sig. Olivieri Giuseppe con atto di donazione per notaio Giuseppe Macaione, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 29/07/2003 ai nn. 36399/25727. Si evidenzia che, con detto atto:

- l'unità di cui all'identificativo Fg 112 p.IIIa 446 sub 2 perveniva al sig. Olivieri Giacomo solo per la quota di metà della nuda proprietà;
- l'usufrutto di quanto donato restava – sua vita natural durante - al suo genitore dante causa.

L'altra quota di metà della nuda proprietà dell'immobile al sub 2 perveniva al sig. Olivieri Giacomo per successione testamentaria alla sig.ra Rossi Maria, deceduta il 16/01/2001, con dichiarazione di successione trascritta a Bari il 16/02/2004 ai nn. 7106/5045.

Il 04/10/2008, in morte di Olivieri Giuseppe, in capo al sig. Olivieri Giacomo si consolidava l'usufrutto ai diritti di nuda proprietà di tutto quanto a suo tempo donatogli dal genitore.

Infine, con atto del 28/05/2013 per notaio Ernesto Fornaro, trascritto a Bari il 25/06/2013 ai nn. 22508/16767, il sig. Olivieri Giacomo accettava l'eredità di Rossi Maria, in tal modo divenendo pieno proprietario di tutti gli immobili oggi pignorati.

L'appartamento al piano rialzato di cui al sub 2 era pervenuto ai coniugi Olivieri-Rossi



dal sig. Colagrande Angelo, nato a Bari il 15/06/1911, con atto di acquisto per notaio Angelo Fiandaca del 15/07/1982, trascritto a Bari il 20/07/1982 ai nn. 22805/19390.

L'appartamento al piano rialzato di cui al sub 1 era pervenuto al sig. Olivieri Giuseppe dal sig. Vino Gioacchino, nato a Terlizzi il 22/02/1900, con atto di acquisto per notaio Fiandaca del 23/11/1965, trascritto a Trani il 26/11/1965 ai nn. 45870/41159.

L'intero piano seminterrato, costruito su suolo censito al catasto terreni al Fg 39 p.IIa 433 e composto da 4 vani senza accessori, gettatoio comune con accesso dal piano rialzato e cortile di 54 mq - tutto all'epoca non censito e, ad oggi, censito solo parzialmente - era pervenuto al sig. Olivieri Giuseppe dal sig. Vino Gioacchino, nato a Terlizzi il 22/02/1900, con atto per notaio Fiandaca del 04/07/1963, trascritto a Trani l'11/07/1963 ai nn. 27127/24912.

Fin qui, quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze catastali ed ipotecarie.

A questo punto, per le unità da piano primo a quarto (e cioè dal sub 3 al sub 7) sembrerebbero mancare i riferimenti al primo titolo di provenienza ante ventennio per la verifica delle trascrizioni. In realtà, come si vedrà più avanti, il problema non sussiste per i sub 5, 6 e 7, in quanto sono stati costruiti dal sig. Olivieri Giuseppe con un intervento edilizio di sopraelevazione sul primo piano di un edificio preesistente.

L'effettiva carenza di dati della relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale rimarrebbe, pertanto, limitata alle sole due unità immobiliari di piano primo per quanto riguarda il primo titolo ante ventennio.

Tale lacuna è stata colmata dalla sottoscritta durante le ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Bari per le verifiche di regolarità urbanistico-edilizia degli immobili; all'interno della pratica edilizia di sopraelevazione, infatti, ella ha rinvenuto dei riferimenti ad un decreto di trasferimento immobili emesso dal G.E. dott. Ancona il 04/11/1962 nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare all'epoca pendente presso il Tribunale di Bari.

Tali estremi erano stati forniti all'ufficio tecnico comunale dal sig. Olivieri Giuseppe, probabilmente al fine di dimostrare di essere titolare dei diritti di proprietà e di soprizzo



sull'ultimo piano (per l'appunto il primo) dell'edificio esistente e, con ciò, di avere titolo per richiedere il rilascio di licenza edilizia per la sua sopraelevazione.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, pertanto, la sottoscritta si è dovuta procurare la nota di trascrizione del citato decreto dai sigg.ri VINO Gioacchino e Cipriani Rosa (*allegato 4*) - e cioè del titolo di provenienza ante ventennio mancante - che è risultato trascritto a Trani il 26/11/1962 ai nn. 40116/36601.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un intero fabbricato di 5 livelli fuori terra, oltre ad uno seminterrato e uno interrato; l'insieme risulta suddiviso, rispettivamente, in 7 piccoli appartamenti ad uso abitazione da piano rialzato a quarto, due unità immobiliari al primo piano sottostrada (anch'esse accatastate in categoria A/4 e, quindi, teoricamente abitative) con un giardino pertinenziale nell'interno, da cui si accede ad un locale al piano interrato sottostante.

Il tutto, in particolare per alcune consistenti porzioni, risulta in stato di abbandono e notevole degrado, parzialmente non accatastato, carente dal punto di vista dei requisiti statici (adeguamento alla vigente normativa antisismica) ed igienico-sanitari, sprovvisto di adeguate dotazioni impiantistiche - anche e soprattutto nelle parti comuni - di tal che, come sarà meglio argomentato più avanti, ad oggi, non sarebbe nelle condizioni di poter ottenere l'agibilità.

Le ben nove unità staggite, unitamente anche a quanto non ancora censito in catasto e, come tale, non direttamente pignorato, costituiscono una considerevole consistenza immobiliare complessiva. In prima battuta, al fine di agevolare la commercializzazione, potrebbe sembrare ragionevole ipotizzare la formazione di altrettanti lotti di vendita distinti, ipotesi che, tuttavia, la sottoscritta ha dovuto scartare.

Per meglio comprendere le motivazioni di quest'ultima scelta, qui di seguito, è indispensabile anticipare - in qualche modo - le considerazioni meglio sviluppate ai capitoli successivi.

Per il caso in esame, vanno tenuti in debita considerazione, in particolare, lo stato di



conservazione/manutenzione, le caratteristiche funzionali delle unità immobiliari con riguardo all'uso abitativo cui, ad oggi, risultano formalmente destinate ed, infine, la loro rispondenza alle discipline urbanistico-edilizie, anche ai fini dell'agibilità.

Infatti, in sede dei sopralluoghi peritali e delle verifiche di regolarità degli immobili dopo lunghe e articolate ricerche, è emerso che:

- la costruzione dell'edificio, effettuata in due tempi, risale, per i livelli da interrato a primo, al periodo 1952-1956 e, per i rimanenti tre, al periodo 1963-1964;

- l'intero stabile risulta ormai da tempo in stato di abbandono e degrado;

- l'impianto elettrico è obsoleto e - salvo parziali eccezioni, per le quali, in ogni caso, la ditta esecutata non è stata in grado di fornire le certificazioni di conformità - non a norma, anche per le parti comuni;

- le unità immobiliari non sono dotate di impianto termico, né condominiale né autonomo;

- nonostante i ben cinque piani fuori terra (oltre quelli sottostrada), non è presente l'impianto ascensore;

- le finiture ed i serramenti (questi ultimi di recente solo parzialmente sostituiti), di qualità assolutamente mediocre già in origine, risultano oggi in stato di degrado anche per mancanza di manutenzione; al piano seminterrato e rialzato si osservano diffusi quadri umidi, anche da risalita capillare, di una certa rilevanza;

- la distribuzione delle tramezzature nelle unità immobiliari, nonché la presenza di chiostrine ventilanti, queste ultime assolutamente insufficienti e non rispettose delle prescrizioni del vigente regolamento edilizio, configurano degli spazi interni che non risultano a norma sotto il profilo igienico-sanitario considerata la loro destinazione d'uso abitativa. Grande influenza su tali carenze delle unità immobiliari ha rivestito anche la conformazione geometrica stessa del lotto edificato;

- a tale proposito, si evidenzia che le due unità di piano seminterrato risultano, come tutte le altre, accatastate in categoria A/4, cioè come abitazioni popolari, destinazione asso-



lutamente non compatibile con le loro caratteristiche intrinseche e che, pertanto, non potrà in alcun modo essere assentita;

- i livelli dall'interrato al primo sono risultati, dopo lunghe e complesse ricerche e valutazioni, privi di titolo edilizio abilitativo (quindi – sorprendentemente – illegittimi!), nonché di dichiarazione di abitabilità, a differenza di quelli sovrastanti, da secondo a quarto che, ad oggi, presentano solo parziali difformità - abbastanza facilmente eliminabili e/o sanabili - dalla licenza edilizia rilasciata per la loro sopraelevazione e risultano dotati di agibilità. Tale situazione, come esaurientemente esposto nel capitolo sulle verifiche di regolarità, configurerebbe la necessità di una sanatoria edilizia;

- nell'ambito di un intervento di ristrutturazione globale dell'edificio, non potrebbe prescindersi, peraltro, da un delicato e oneroso iter per l'adeguamento sismico strutturale.

Tutto ciò considerato, è apparso ragionevole domandarsi:

1) posto che le singole unità immobiliari pignorate non sono indipendenti per accessi, pertinenze comuni e dotazioni impiantistiche, quale appetibilità/valore economico potrebbe mai avere una qualunque di esse in mancanza di una preventiva completa ristrutturazione dello stabile, con particolare riferimento alle parti ed impianti comuni? Si consideri, infatti, che la mancata conformità alle norme vigenti anche soltanto delle porzioni condominiali - ad esempio - dell'impianto elettrico, non consentirebbe l'ottenimento dell'agibilità per il singolo alloggio!

2) quale soggetto potrebbe/dovrebbe farsi carico dei costi della citata indispensabile ristrutturazione almeno delle parti comuni ed in quale momento rispetto alla vendita delle singole unità? Sarebbe forse ragionevole preventivare, per l'ipotetico aggiudicatario all'asta di uno qualunque degli alloggi (nell'ipotesi di formare un lotto di vendita per ognuna delle unità immobiliari), l'attesa di un tempo indeterminato dall'acquisto del bene fino alla costituzione di un condominio, alla delibera delle opere di ristrutturazione delle parti condominiali, alla loro ultimazione ed, infine, al compimento di un complesso iter tecnico-amministrativo, che porti al conseguimento dell'agibilità per le singole unità immobiliari?



3) l'incompatibilità intrinseca delle unità di piano seminterrato con la destinazione abitativa imporrebbe una loro valutazione e messa in vendita come depositi: che interesse commerciale potrebbero avere questi ultimi (peraltro non proprio di trascurabile consistenza), e posti - come effettivamente sono - ad un livello sottostrada privo di una rampa carrabile o di un collegamento verticale meccanizzato che vi consentano un agevole accesso dalla pubblica via?

4) secondo quale criterio potrebbe essere portato alla vendita forzata il giardino interno come pertinenza esclusiva di una unità piuttosto che di un'altra unità immobiliare, stante la sua vocazione ad essere, invece, pertinenza condominiale?

Alla luce delle considerazioni appena esposte, confermate e confortate anche da quanto emerso a seguito delle indagini di mercato svolte, per la formazione dei lotti di vendita è parsa, quindi, più opportuna una soluzione che preveda un lotto unico (intero edificio comprese parti comuni), piuttosto che nove lotti distinti (singole attuali unità immobiliari).

In tale ottica, l'intero edificio, acquisito all'asta in blocco, dopo la sanatoria delle porzioni illegittime cui si è accennato, potrebbe essere oggetto di ristrutturazione integrale ad opera dell'aggiudicatario e - solo a valle di tale operazione, una volta conseguita l'agibilità - ogni sua unità immobiliare potrebbe acquisire una reale appetibilità sul mercato ed essere convenientemente da questi commercializzata. Infatti, solo nell'ambito dell'ipotizzato progetto globale di ristrutturazione potrebbe essere possibile realizzare l'indispensabile adeguamento impiantistico delle parti comuni e quello statico complessivo, oltre ad una rivisitazione funzionale delle singole unità immobiliari presenti (regolarizzate), in particolare finalizzata all'adeguamento sotto il profilo igienico-sanitario.

Tuttavia, è necessario anticipare sin d'ora che **il dovuto approfondimento, nell'ambito del processo estimativo, delle complesse problematiche urbanistico-edilizie che l'edificio presenta**, come si vedrà più innanzi (vedere capitolo 11), **ha portato a scartare anche l'ipotesi di considerare lo stabile nella prospettiva di una sua ristrutturazione globale, per optare, piuttosto, per la valutazione del compendio pignorato**



tenendo conto di una sua sostituzione edilizia.

Dunque, tenuto conto che, in realtà, per alcune delle unità immobiliari sarà ipotizzata la demolizione (come esaurientemente esposto ai capitoli successivi), per la presente procedura si propone la vendita del pignorato comunque secondo la seguente descrizione:

LOTTO UNICO:

Edificio sito in Bari alla via Luca De Samuele Cagnazzi n. 52, di cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato, costituito dalle unità immobiliari di seguito meglio individuate:

- *Appartamento al piano rialzato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 1*
- *Appartamento al piano rialzato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 2*
- *Appartamento al piano primo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 3*
- *Appartamento al piano primo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 4*
- *Appartamento al piano secondo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 5*
- *Appartamento al piano terzo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 6*
- *Appartamento al piano quarto, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 7*
- *Unità immobiliare al piano seminterrato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 8*
- *Unità immobiliare al piano seminterrato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 10 graffata sub 11 (solo parzialmente accatastato*)*
- *Locale al piano interrato (mai accatastato*).*

nota*: *Si sottolinea, comunque, che, per una delle unità al piano seminterrato e per quella al piano interrato, non risultando esse, ad oggi, parzialmente o interamente censite, saranno necessarie – come si vedrà - variazioni catastali, anche con soppressione delle attuali unità e generazione di nuovi sub, i cui identificativi verranno definitivamente assegnati solo a perfezionamento dei relativi DOCF. Pertanto, nell'elenco precedente, per uno dei depositi al piano seminterrato, l'identificativo Fg. 112 P.IIa 446 sub 10 graffata sub 11 riportato è quello attualmente in atti (suscettibile di variazione in quanto solo parzialmente accatastato), mentre per il locale al piano interrato non è stato possibile fornire, in questa sede, alcun identificativo, non essendo esso stato mai accatastato.*



4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

L'edificio di cui al presente lotto di vendita si trova in un quartiere periferico della città, comunque dotato di tutti i servizi (mezzi pubblici, asili, scuole, banche, farmacie, ecc.) e situato nelle immediate vicinanze di un parco urbano.

Per quanto anticipato al capitolo precedente, il presente **lotto** di vendita consisterà in un edificio costituito da sette appartamenti ad uso abitazione, che saranno individuati, rispettivamente, con le lettere dalla A alla G, due unità a deposito, individuate con le lettere H ed I e un vano interrato, individuato con la lettera J, tutte precedute dal relativo identificativo di piano (r= rialzato, s= seminterrato, i= interrato, 1= primo piano e così via per gli altri livelli), come di seguito dettagliatamente riportato:

immobile rA: Appartamento al piano rialzato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, superficie catastale 57 mq, rendita 200,13 €.

immobile rB: Appartamento al piano rialzato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita 280,18 €.

immobile 1C: Appartamento al piano primo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 75 mq, rendita 334,41 €.

immobile 1D: Appartamento al piano primo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 4, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale 52 mq, rendita 240,15 €.

immobile 2E: Appartamento al piano secondo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 5, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 76 mq, rendita 334,41 €.

immobile 3F: Appartamento al piano terzo, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 6, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 77 mq, rendita 334,41 €.



immobile 4G: Appartamento al piano quarto, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 7, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 76 mq, rendita 334,41 €.

immobile sH: Unità immobiliare al piano seminterrato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 8, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 3, superficie catastale 70 mq, rendita 201,42 €.

immobile sI: Unità immobiliare al piano seminterrato, individuato catastalmente al Fg. 112 P.IIa 446 sub 10 graffata sub 11, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 2, superficie catastale 16 mq, rendita 134,28 €. (solo parzialmente accatastato).

immobile iJ: Locale al piano interrato (mai accatastato).

Titoli di proprietà: Tutti gli immobili costituenti il presente lotto di vendita risultano essere in **piena proprietà della %%%%% s.r.l. in liquidazione** (P.IVA: %%%%), con sede in %%%%, con atto di compravendita per notaio Ernesto Fornaro del 28/05/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 25/06/2013 ai nn. 22509/16768 (*allegato 3*).

5. STATO DI POSSESSO

Attualmente tutte le unità immobiliari di cui al presente lotto risultano libere per la vendita.

Esse risultano da sempre destinate all'uso abitativo.

6. DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il fabbricato oggetto di pignoramento, così come oggi si presenta, è il frutto di una sovrapposizione - realizzata nella prima metà degli anni Sessanta - di ulteriori tre livelli sul primo piano di un immobile preesistente, la cui costruzione risale agli anni Cinquanta (vd. capitolo 8).

L'edificio è ubicato in Bari alla via Luca De Samuele Cagnazzi al civico n. 52 ed è costituito da ben cinque livelli fuori terra, oltre uno seminterrato e uno interrato, ma non è servito



da un impianto di collegamento verticale meccanizzato (ascensore).

Di seguito si forniscono, le descrizioni di ogni unità immobiliare (ad oggi tutte destinate ad abitazione) e delle parti comuni come rilevate dalla sottoscritta in occasione dei sopralluoghi peritali.

Al paragrafo 6.9, sono riassunte, in formato tabellare, le consistenze delle unità immobiliari staggite in termini di superfici lorde, commerciali (tramite applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio) e nette.

Le superfici lorde sono state calcolate sommando alle superfici nette calpestabili, le superfici dei muri perimetrali esterni, le superfici occupate dalle tramezzature interne ed il 50% delle superfici stimate dei muri perimetrali confinanti con l'altra unità immobiliare di piano e con le parti condominiali.

6.0. Descrizione delle parti comuni

Le parti comuni dell'edificio sono costituite da:

- 1) androne del portone, molto stretto e lungo, praticamente assimilabile ad un corridoio, dal quale ha accesso l'immobile rA;
- 2) vano scala direttamente aerato da finestre affacciate, per i livelli dell'edificio preesistente, in una piccola chiostrina (assolutamente non a norma), mentre per la sopraelevazione, sullo spazio libero del cortile interno;
- 3) lastrico di copertura, a livello di calpestio di piano secondo, della porzione del fabbricato preesistente posta sul retro del vano scala e mai sopraelevata;
- 4) giardino nell'interno dell'isolato, a quota tanto sottoposta a quella stradale da portare del tutto fuori terra la volumetria del livello che risulta, invece, seminterrato rispetto alla via Cagnazzi;
- 5) lungo corridoio di disimpegno che conduce dal vano scala al giardino;
- 6) torrino scale e lastrico solare praticabile;
- 7) due chiostrine che dovrebbero assicurare la aero-illuminazione di alcuni ambienti interclusi delle unità immobiliari.



Tali porzioni si presentano in uno stato di degrado piuttosto avanzato:

- i serramenti esterni sono in pessimo stato di conservazione;

- i piani interrato, seminterrato e rialzato sono interessati da consistenti quadri umidi di varia natura (risalita capillare, perdite pregresse dell'impianto idrico-fognante e condensa da ponti termici). Nell'androne del portone, in particolare, sono stati rilevati quadri umidi sia a soffitto, sia nelle porzioni inferiori sopra-battiscopa delle murature.

6.1. Descrizione dell'immobile rA (piano rialzato)

Dati catastali: *Fg. 112 P.IIa 446 sub 1*, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, superficie catastale 57 mq, rendita 200,13 €.

Confini: l'immobile confina a Nord con chiostrina interna, immobile rB e scala condominiale, ad Est con androne portone, a Sud affaccia sulla via Luca De Samuele Cagnazzi e ad Ovest confina con edificio di altra proprietà.

Descrizione: Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano rialzato di un edificio, con ingresso nell'androne del portone.

Detta unità è costituita da un vano alla strada, un vano intercluso a questo retro-posto, la cui aero-illuminazione, solo indiretta, è assicurata dalle aperture nelle tramezzature divisorie che lo separano dagli ambienti adiacenti, un bagno con finestrino affacciatesi sul pianerottolo del vano scala, con sovrastante piccolo soppalco e una cucina aerata e illuminata attraverso una piccola veranda, coperta con lastre ondulate traslucide e affacciata sulla chiostrina interna. (*allegato 5*).

Lo stato di manutenzione è mediocre, salvo che per alcuni serramenti esterni, sostituiti in tempi recenti. Soffitti e pareti dell'alloggio sono in più zone interessati da quadri umidi di una certa consistenza, sia infiltrativi, sia da condensa, sia da risalita capillare. In particolare, estesi quadri umidi interessano il soffitto del vano intercluso privo di ventilazione diretta e la muratura sul confine Ovest dell'edificio.

Caratteristiche costruttive (*allegato 6*)

Strutture portanti verticali: murature portanti e, presumibilmente, pilastri in calce-



struzzo armato.

Strutture portanti orizzontali: presumibilmente solai in c.a. o putrelle di acciaio con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: ad intonaco civile liscio, escluso il servizio igienico in cui risultano rivestite in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione: in materiale ceramico di recente posa in sostituzione della originaria pavimentazione.

Serramenti: tutti i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di relativamente recente sostituzione, salvo quello in legno verniciato della piccola veranda sulla chiostrina, in cattivo stato di conservazione. L'accesso all'unità immobiliare è dotato di portoncino blindato di recente installazione. Le porte interne sono sia originarie in legno verniciato, sia in alluminio preverniciato e vetro (servizio igienico).

Impianto idrico-fognante: a corredo di tale impianto è presente anche uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, presumibilmente funzionante.

Impianto di climatizzazione estivo/invernale: nel vano alla strada risulta installato uno split con moto-condensante staffata sul prospetto esterno.

Impianto elettrico: non si dispone delle certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto citofonico: l'appartamento è collegato all'impianto condominiale.

Facendo riferimento alle tabelle delle consistenze, la **superficie lorda dell'immobile rA**, arrotondando al mq, risulta essere pari a **61,00 mq**, compresa veranda nella chiostrina.

6.2. Descrizione dell'immobile rB (piano rialzato)

Dati catastali: *Fg. 112 P.IIa 446 sub 2*, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita 280,18 €.

Confini: l'immobile a Nord affaccia sul cortile interno, ad Est confina con vano scala, piccolo ripostiglio condominiale, chiostrina interna ed edificio di altra proprietà, a Sud con altra chiostrina interna, immobile rA e scala condominiale e ad Ovest con edificio di altra proprietà.



Descrizione: Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano rialzato dell'edificio, con accesso dalla scala condominiale.

Detta unità è costituita da un vano sul cortile interno comunicante con un balcone, oggi totalmente verandato - in cui è stato ricavato anche un ripostiglio -, un cucinino comunicante con la stessa veranda, un bagno con finestrino affacciatesi in una piccola chiostrina aero-illuminante, un vano retro-posto la cui aero-illuminazione è affidata ad una porta-finestra affacciatesi su un piccolo balcone ricavato all'interno di un'altra chiostrina interna. Quest'ultima ventila ed illumina anche il piccolo ingresso dell'alloggio. (*allegato 5*).

La veranda è parzialmente coperta con lastre ondulate traslucide.

Lo stato di manutenzione è mediocre, salvo che per alcuni serramenti esterni sostituiti in tempi recenti. I soffitti dell'alloggio sono in più zone interessati da quadri umidi di una certa consistenza con diffusi distacchi dello strato corticale di finitura.

Caratteristiche costruttive (*allegato 6*)

Strutture portanti verticali: murature portanti e pilastri in calcestruzzo armato.

Strutture portanti orizzontali: presumibilmente solai in c.a. o putrelle di acciaio con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: rivestite ad intonaco civile liscio, escluso il servizio igienico e la veranda in cui risultano rivestite in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione: in materiale ceramico recentemente sostituito alla pavimentazione preesistente.

Serramenti: tutti i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di relativamente recente posa in opera, salvo quello in ferro della veranda sul cortile interno. L'accesso all'unità immobiliare è dotato di portoncino blindato. Le porte interne sono rimaste quelle originarie in legno verniciato e quella del bagno è a soffietto in plastica.

Impianto idrico-fognante: a corredo di tale impianto è presente anche uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, presumibilmente funzionante.

Impianto termico: assente.



Impianto elettrico: non si dispone delle certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto citofonico: l'appartamento è collegato all'impianto condominiale.

Facendo riferimento alla tabella delle consistenze, la **superficie lorda dell'immobile rB**, arrotondando al mq, risulta essere pari a **69,00 mq**, compresa veranda sul cortile interno e ripostiglio.

6.3. Descrizione dell'immobile 1C (piano primo)

Dati catastali: *Fg. 112 P.IIa 446 sub 3*, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 75 mq, rendita 334,41 €.

Confini: l'immobile confina a Nord con chiostrina interna, immobile 1D e scala condominiale, a Sud affaccia sulla via Luca De Samuele Cagnazzi e ad Est e ad Ovest confina con edificio di altra proprietà.

Descrizione: Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo dell'edificio, con accesso dalla scala condominiale.

Detta unità è costituita da un corridoio-ingresso, un vano letto alla strada, un vano intercluso a questo retro-posto, la cui aero-illuminazione, solo indiretta, è assicurata dalle aperture nelle tramezzature divisorie che lo separano dagli ambienti adiacenti, un bagno con finestrino affacciatesi sul pianerottolo del vano scala e una cucina aerata e illuminata tramite una finestra, dotata di inferriate di sicurezza e affacciata su una chiostrina interna. (*allegato 5*).

Lo stato di manutenzione è mediocre, salvo che per i serramenti esterni, sostituiti in tempi recenti.

Caratteristiche costruttive (*allegato 6*)

Strutture portanti verticali: murature portanti e pilastri in calcestruzzo armato.

Strutture portanti orizzontali: presumibilmente solai in c.a. o putrelle di acciaio con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: ad intonaco civile liscio, escluso il servizio igienico e la cucina in cui risultano parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.



Pavimentazione: in tavelloni di cemento a scaglie piccole di pietra.

Serramenti: tutti i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di relativamente recente sostituzione. L'accesso all'unità immobiliare è dotato di portoncino blindato. Le porte interne sono quelle originarie in legno verniciato e vetro.

Impianto idrico-fognante: presumibilmente funzionante.

Impianto elettrico: non si dispone delle certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto citofonico: l'appartamento è collegato all'impianto condominiale.

Facendo riferimento alla tabella delle consistenze, la **superficie lorda dell'immobile 1C**, arrotondando al mq, risulta essere pari a **82,00 mq**.

6.4. Descrizione dell'immobile 1D (piano primo)

Dati catastali: *Fg. 112 P.IIa 446 sub 4*, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale 52 mq, rendita 240,15 €.

Confini: l'immobile a Nord affaccia sul cortile interno, ad Est confina con vano scala condominiale, chiostrina interna ed edificio di altra proprietà, a Sud con chiostrina interna, immobile 1C e scala condominiale e ad Ovest con altra chiostrina interna ed edificio di altra proprietà.

Descrizione: Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano rialzato dell'edificio, con accesso dalla scala condominiale.

Detta unità è costituita da un vano sul cortile interno comunicante con un balcone, oggi totalmente verandato, un cucinino comunicante con la stessa veranda, un bagno con finestro affacciatesi in una piccola chiostrina aero-illuminante, un vano retro-posto la cui aero-illuminazione è assicurata da una finestra affacciatesi su un'altra chiostrina interna. Quest'ultima ventila anche il piccolo ingresso dell'alloggio (*allegato 5*).

Il solaio di copertura della veranda presenta importanti quadri fessurativi.

Lo stato di manutenzione è mediocre, salvo che per alcuni serramenti esterni sostituiti in tempi recenti.

Caratteristiche costruttive (*allegato 6*)



Strutture portanti verticali: murature portanti e pilastri in calcestruzzo armato.

Strutture portanti orizzontali: presumibilmente solai in c.a. o putrelle di acciaio con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: rivestite ad intonaco civile liscio, escluso il servizio igienico in cui risultano rivestite in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione: in materiale ceramico recentemente sostituito alla pavimentazione preesistente.

Serramenti: tutti i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di relativamente recente posa in opera, salvo quello in ferro della veranda sul cortile interno. L'accesso all'unità immobiliare è dotato di portoncino blindato. Le porte interne sono rimaste quelle originarie in legno verniciato e quella del bagno è a soffietto in plastica.

Impianto idrico-fognante: a corredo di tale impianto è presente anche uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, presumibilmente funzionante.

Impianto termico: assente.

Impianto elettrico: non si dispone delle certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto citofonico: l'appartamento è collegato all'impianto condominiale.

Facendo riferimento alla tabella delle consistenze, la **superficie lorda dell'immobile 1D**, arrotondando al mq, risulta essere pari a **62,00 mq**, compresa veranda sul cortile interno.

6.5. Descrizione dell'immobile 2E, 3F e 4G (piano secondo, terzo e quarto)

Dati catastali: rispettivamente: **Fg. 112 P.IIa 446 sub 5**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 76 mq, rendita 334,41 €; **Fg. 112 P.IIa 446 sub 6**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 77 mq, rendita 334,41 €; **Fg. 112 P.IIa 446 sub 7**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale 76 mq, rendita 334,41 €.

Confini: l'immobile al sub 5 confina a Nord con chiostrina interna, lastrico di copertura del piano primo e scala condominiale, ad Est e ad Ovest con edifici di altra proprietà, a Sud



affaccia sulla via Luca De Samuele Cagnazzi; i sub 6 e 7 a Nord confinano con scala condominiale e affacciano su cortile interno, a Sud affacciano sulla via Luca De Samuele Cagnazzi e ad Est e ad Ovest confinano con edifici di altra proprietà.

Descrizione: Si tratta di tre unità immobiliari destinate ad abitazione rispettivamente al piano secondo, terzo e quarto dell'edificio, con accesso dalla scala condominiale.

La distribuzione degli spazi interni per i tre immobili è assolutamente sovrapponibile. Essi sono costituiti da un cucinino e un bagno entrambi affacciatisi sul cortile interno, un vano giorno retro-posto la cui aero-illuminazione è solo indiretta e assicurata attraverso il cucinino. Sul prospetto sulla via Cagnazzi affacciano, invece, due camere da letto raggiungibili attraverso il corridoio-ingresso (*allegato 5*).

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Caratteristiche costruttive (*allegato 6*)

Strutture portanti verticali: presumibilmente costituite da pilastri in calcestruzzo armato.

Strutture portanti orizzontali: travi in calcestruzzo armato e solai in c.a. con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: rivestite ad intonaco civile liscio, escluso il servizio igienico e la veranda in cui risultano rivestite in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione: in tavelloni di cemento a scaglie medie di pietra.

Serramenti: tutti i serramenti esterni sono quelli originari, alcuni in legno con imposte e persiane altri in ferro verniciato a smalto. Gli accessi alle unità immobiliari sono dotati di portoncini blindati (per le unità di secondo e terzo piano, si ricorda che questi ultimi sono stati alquanto danneggiati dall'intervento del fabbro di cui al capitolo 1). Anche le porte interne sono rimaste quelle originarie in legno verniciato.

Impianto idrico-fognante: a corredo di tale impianto è presente anche uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, presumibilmente funzionante.

Impianto termico: assente.



Impianto elettrico: non si dispone delle certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto citofonico: l'appartamento è collegato all'impianto condominiale.

Facendo riferimento alla tabella delle consistenze, le **superfici commerciali**, identiche per i tre immobili **2E, 3F e 4G**, arrotondando al mq, risultano essere pari a **83,00 mq**, compresi cucinini verandati sulla chiostrina.

6.6. Descrizione dell'immobile sH (piano seminterrato)

Dati catastali: rispettivamente: **Fg. 112 P.IIa 446 sub 8**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 3, superficie catastale 70 mq, rendita 201,42 €.

Confini: l'immobile al sub 8 confina a Nord con chiostrina interna e scala condominiale, ad Est e ad Ovest con edifici di altra proprietà, a Sud affaccia sulla via Luca De Samuele Cagnazzi.

Descrizione: Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano seminterrato con accesso dalla scala condominiale; come si vedrà più avanti, non possiede i requisiti per tale destinazione secondo la normativa vigente.

E' costituita da un cucinino affacciatesi sulla chiostrina interna, un bagno dotato di finestrino comunicante con un adiacente corridoio con altezza netta interna di poco più di 2 ml (sottostante l'androne del portone), praticamente cieco, lungo tutta la profondità dell'unità immobiliare e con accesso indipendente dalla scala condominiale, un vano di ingresso la cui aero-illuminazione è solo indiretta e assicurata dal cucinino. Procedendo all'interno del corpo di fabbrica verso il prospetto sulla via Cagnazzi, ci sono altri due vani, l'uno (quello verso la via Cagnazzi) aerato ed illuminato da piccole finestre alte, poste (viste dall'esterno) alla quota di calpestio del marciapiede esterno (*allegato 5*), l'altro completamente intercluso.

Lo stato di manutenzione è pessimo. Tutte le murature sono in più zone interessate da quadri umidi da risalita capillare di una certa consistenza con diffusi distacchi di intonaco e dello strato di finitura.

Caratteristiche costruttive (*allegato 6*)

Strutture portanti verticali: presumibilmente costituite da murature portanti e pilastri



in calcestruzzo armato.

Strutture portanti orizzontali: presumibilmente solai in putrelle di acciaio con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: rivestite ad intonaco civile liscio, escluso il servizio igienico ed il cucinino in cui risultano rivestite in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione: in materiale ceramico posato in opera, in sostituzione della pavimentazione originaria, in epoca relativamente recente.

Serramenti: i serramenti esterni sono in ferro verniciato, dotati di grate di sicurezza. Le porte interne sono a soffietto in materiale plastico

Impianto idrico-fognante: presumibilmente funzionante.

Impianto termico: assente.

Impianto elettrico: obsoleto. Non si dispone delle certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto citofonico: l'appartamento è collegato all'impianto condominiale.

Facendo riferimento alla tabella delle consistenze, la **superficie lorda dell'immobile SH**, arrotondando al mq, risulta essere pari a **58,00 mq**.

6.7. Descrizione dell'immobile SI (piano seminterrato)

Dati catastali: rispettivamente: **Fg. 112 P.IIa 446 sub 10**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 2, superficie catastale 16 mq, rendita 134,28 €.

Confini: l'immobile al sub 8 confina a Nord con giardino interno, ad Est e ad Ovest con edifici di altra proprietà, a Sud con scala condominiale e chiostrina interna.

Descrizione: Si tratta di un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano seminterrato con accesso dalla scala condominiale; come si vedrà più avanti, non possiede i requisiti per tale destinazione secondo la normativa vigente.

E' costituita da un bagno affacciatesi sulla chiostrina adiacente al vano scala, una cucina-pranzo dotata di finestrino comunicante con un lungo corridoio condominiale che porta al giardino interno ed, infine, un vano letto, comunicante con un piccolo ripostiglio, entrambi



dotati di finestre affacciate sul giardino stesso.

L'immobile ha, praticamente, quota di calpestio pari a quella del cortile retro, per cui, su tale prospetto risulta completamente fuori terra. Probabilmente anche per questo motivo, le murature dell'alloggio sembrano interessate da fenomeni di umidità meno vistosi di quelli dell'unità sH, che risulta, invece, quasi totalmente interrata e meno ventilata.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Caratteristiche costruttive (allegato 6)

Strutture portanti verticali: presumibilmente costituite da murature portanti e pilastri in calcestruzzo armato.

Strutture portanti orizzontali: presumibilmente solai in putrelle di acciaio con laterizi di alleggerimento.

Pareti perimetrali: rivestite ad intonaco civile liscio, escluso il servizio igienico in cui risultano rivestite in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione: in tavelloni di cemento originari.

Serramenti: i serramenti esterni sono quelli originari in legno con imposte, dotati di grate di sicurezza. L'accesso all'unità immobiliare è dotato di porta di ferro. La porta interna tra la cucina ed il vano letto è ancora quella originaria in legno; quella del bagno è a soffietto in materiale plastico.

Impianto idrico-fognante: presumibilmente funzionante.

Impianto termico: assente.

Impianto elettrico: obsoleto. Non si dispone delle certificazioni di conformità alle norme vigenti.

Impianto citofonico: l'appartamento è collegato all'impianto condominiale.

Facendo riferimento alla tabella delle consistenze, la **superficie lorda dell'immobile** si, arrotondando al mq, risulta essere pari a **46,00 mq**.

6.8. Descrizione dell'immobile iJ (piano interrato)

Dati catastali: l'unità immobiliare non risulta accatastata.



Confini: l'immobile confina ad Est con altra proprietà e a Nord, Sud e ad Ovest con terrapieno.

Descrizione: Si tratta di un vano completamente interrato, raggiungibile attraverso una rampa di scale - sulla quale affaccia l'unica piccola apertura di cui è dotato - con accesso dal giardino posto sul retro dell'edificio.

L'unità è interessata da forte degrado delle murature perimetrali portanti, presentando soprattutto quadri umidi di una certa rilevanza.

Essa è dotata di porta di accesso in acciaio.

6.9. Tabella di riepilogo delle consistenze

CONSISTENZE DI RILIEVO UNITA' IMMOBILIARI		
Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)
immobile rA		
rialzato	ingresso, pranzo-k, b, L, veranda	61,00
immobile rB		
rialzato	ingresso, pluriuso, L, k, b, rip, veranda	69,00
	balcone (nella chiostrina)	2,03
immobile 1C		
primo	ingresso-corridoio, pluriuso, pranzo-k, L, b	82,00
	balcone (su via Cagnazzi)	2,34
immobile 1D		
primo	ingresso,pluriuso, L, k, b, veranda	62,00
immobile 2E - 3F - 4G		
secondo, terzo e quarto	ingresso-corridoio, soggiorno-pranzo, L, L, k, b	83,00
	balcone (su via Cagnazzi)	2,34
immobile sH		
seminterrato	pranzo, pluriuso, L, k, b	58,00
immobile sI		
seminterrato	pranzo-k, L, rip, b	46,00
immobile iJ		
interrato	locale (tecnico)	20,00

nota: Si avverte che le destinazioni d'uso dei vani e le consistenze totali riportate nelle tabelle rispecchiano la situazione rilevata in sede di sopralluoghi peritali e non tengono conto delle considerazioni esposte al capitolo 8 sulla regolarità urbanistico-edilizia e di agibilità.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso gli uffici di Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (cfr. *allegati 5 e 7*) al fine di accertare la conformità catastale dell'attuale stato



dei luoghi delle varie unità immobiliari, è risultato che:

- l'**immobile rA** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 1*, **non presenta difformità** tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria **catastale**;

- l'**immobile rB** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 2*, presenta quale unica **difformità** la veranda sul cortile interno con il ripostiglio, che in planimetria **catastale** risulta rappresentata come balcone. Da ciò discende che sarebbe necessaria una variazione catastale, il cui costo si stima forfetariamente in **€ 400,00**;

- l'**immobile 1C** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 3*, **non presenta difformità** tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria **catastale**;

- l'**immobile 1D** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 4*, presenta quale unica **difformità** la veranda sul cortile interno, che in planimetria **catastale** risulta rappresentata come balcone. Da ciò discende che sarebbe necessaria una variazione catastale, il cui costo si stima forfetariamente in **€ 400,00**;

- l'**immobile 2E** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 5*, **non presenta difformità** tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria **catastale**;

- l'**immobile 3F** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 6*, **non presenta difformità** tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria **catastale**;

- l'**immobile 4G** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 7*, **non presenta difformità** tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria **catastale**;

- l'**immobile sH** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 8*, **presenta** quale unica **difformità** la mancata comunicazione tra il corridoio lungo il confine Est dell'edificio ed i vani dell'unità immobiliare, che, invece, risulta rappresentata in planimetria **catastale**. Inoltre, è accatastata in categoria A/4, il che, come esposto al successivo capitolo, non è compatibile con la destinazione d'uso con cui l'immobile potrebbe essere sanato. Da tutto ciò discende che sarebbe necessaria una variazione catastale, il cui costo si stima forfetariamente in **€ 400,00**;

- l'**immobile sI** di cui all'identificativo *Fg. 112 P.Ila 446 sub 10 graffata 11*, risulta in ca-



tegoria A/4, il che, come esposto al successivo capitolo, non è compatibile con la destinazione d'uso con cui l'immobile potrà essere sanato e presenta alcune consistenti porzioni mai accatastate. Da tutto ciò discende che sarà necessaria una variazione catastale, il cui costo si stima forfetariamente in **€ 400,00**;

- **l'immobile iJ** non risulta accatastato e, pertanto, è privo di identificativo e, per le sue caratteristiche intrinseche (nell'ambito – ad esempio - di una ristrutturazione globale dell'edificio, si potrebbe ipotizzare di destinarlo a centrale idrica a servizio del fabbricato), potrebbe essere ricompreso nei beni comuni non censibili dell'edificio. Per tale operazione si stima un costo di **€ 500,00**.

In conclusione, il costo totale di regolarizzazione catastale si stima pari a **C_{rc} = 2.100,00 €**, compresi oneri e onorari.

8. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'

8.1 Pratiche tecnico-amministrative rinvenute

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Bari, ove risulta conferita la documentazione dell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale relativa alle pratiche edilizie antecedenti l'anno 1968, nonché presso l'archivio remoto in Rutigliano, ove sono custodite, invece, le pratiche successive, è emerso quanto di seguito riportato.

L'edificio - quale oggi si presenta - è frutto, come si è già più volte anticipato, della sopraelevazione, realizzata tra il 1962 ed il 1964, di tre livelli sul primo piano di un fabbricato preesistente, la cui costruzione risale al periodo 1952-1956, a sua volta costituito da altri tre livelli, in particolare, seminterrato, rialzato e primo, oltre un piccolo vano interrato con accesso dal giardino sul retro.

L'edificio preesistente (piani da interrato a primo) e la sopraelevazione (piani da secondo e quarto), rispettivamente, si trovano in situazioni differenti:

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia:

1) edificio preesistente (*immobili iJ, sH, sI, rA, rB, 1C e 1D*)

- il 22/12/1952, risulta presentato dal proprietario del suolo, sig. Gioacchino Vino e poi



approvato un progetto per nuova costruzione con fronte stradale di 12 m circa per quattro piani fuori terra;

- in realtà, fu realizzato un edificio totalmente diverso che, stando a quanto risulta dagli elaborati grafici del progetto di sanatoria successivamente presentato di cui al punto successivo (*allegato 8*), con un fronte strada di 6 m circa, presentava un piano seminterrato (conforme allo stato dei luoghi attuale, salvo che per il piccolo ripostiglio sul cortile ed il vano interrato) e un piano rialzato e primo, ciascuno composto da un unico appartamento affacciato sulla via Cagnazzi (grossomodo conforme a quello corrispondente attualmente esistente). Per questi due ultimi livelli, nei grafici della sanatoria, non è rappresentata la porzione dell'edificio retrostante il vano scala e cioè mancano del tutto le due unità immobiliari di cui, rispettivamente, al Fg 112 p.la 446 sub 2 e 4;

- successivamente, secondo quanto testualmente riportato nel fascicolo istruttorio della citata sanatoria (*allegato 8*), *“a seguito di ulteriore diffida da parte dell'amministrazione, è stato esibito il progetto delle varianti abusive ai fini di sanatoria. Il progetto delle varianti eseguite è del tutto diverso da quello iniziale approvato il 22/12/1952: e cioè 2 e non 3 campi di finestre, chiostrine deficienti, cessi illuminati e aerati sulla scala, ecc. Inoltre con l'esibizione della pianta dello scantinato, che risulta abitato, si è realizzato un notevole ingombro e le camere centrali al piano rialzato e al piano 1° sono buie”*. In data 14/05/1956, pertanto, fu espresso parere contrario a tale progetto, sostanzialmente per carenze igienico-sanitarie (chiostrine insufficienti, bagni areati dal vano scala e vani interclusi);

- non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie successive a tale diniego, per cui, per quanto illustrato, si conclude che, ad oggi, tutte **le unità immobiliari dell'edificio preesistente sono da considerarsi prive di titolo abilitativo**. Inoltre, non è stato possibile stabilire neanche data di costruzione e costruttore degli immobili iJ (vano interrato con accesso dal cortile), rB (appartamento a piano rialzato sul cortile) e 1D (appartamento a piano primo sul cortile), in quanto, come già detto, sulle tavole del progetto respinto di sanatoria essi non fu-



rono rappresentati, il che porterebbe a concludere che, probabilmente, potevano non essere stati ancora edificati alla data della tentata sanatoria;

2) sopraelevazione (immobili 2E, 3F e 4G)

- a partire dall'aprile 1963, dopo la presentazione di un certo numero di successive proposte progettuali - alcune respinte, altre approvate - finalmente, con il rilascio della licenza edilizia n. 793 del 18/11/1964 (*allegato 9*), i tre livelli in sopraelevazione vengono definitivamente assentiti, grossomodo per come oggi appaiono;

- presso gli archivi consultati, dalla citata licenza edilizia n. 793 fino ad oggi, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia successiva, per cui si può concludere che **le unità immobiliari della sopraelevazione oggi risultano lievemente difformi rispetto** alle planimetrie allegate **al titolo abilitativo rilasciato** (appunto il n. 793), sia per sagoma, sia per diversa distribuzione degli spazi interni.

Riepilogando, considerati i titoli abilitativi rilasciati, il fabbricato presenta:

i tre livelli inferiori preesistenti (oltre il piccolo vano interrato)

- mai assentiti e da considerarsi, oggi, rispetto all'organismo edilizio visto nel suo complesso, in parziale difformità;

i tre livelli superiori in sopraelevazione

- con alcune lievi difformità di sagoma, che possono essere riportate alla situazione assentita con opportune demolizioni e ricostruzioni;
- con difformità delle soluzioni distributive degli spazi interni.

In merito all'agibilità:

1) edificio preesistente (immobili iJ, sH, sI, rA, rB, 1C e 1D)

Per ovvi motivi, non risulta rilasciata alcuna autorizzazione di abitabilità.

2) sopraelevazione (immobili 2E, 3F e 4G)

Risulta rilasciata dichiarazione di abitabilità in data 30/07/1965 (*allegato 10*) per le unità immobiliari di secondo, terzo e quarto piano così come assentite con licenza edilizia n. 793



del 18/11/1964.

8.2 Regolarizzazione urbanistico-edilizia

Per quanto finora detto, ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia globale dell'edificio, nell'ambito di una pratica edilizia per il conseguimento di un P. di C. in sanatoria, si potrebbe ipotizzare:

- **per i piani interrato, seminterrato, rialzato e primo, ex art. 34 del T.U.E.**, il mantenimento *in situ* delle parti difformi mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione delle stesse;

- **per i piani secondo, terzo e quarto, ex art. 6-bis del T.U.E.**, il ripristino della sagoma e della soluzione distributiva degli spazi interni a suo tempo assentite con licenza edilizia n. 793, mediante demolizione e ricostruzione, in posizione arretrata, di alcuni brevi tratti delle murature esterne di tompagno (in corrispondenza dei cucinini sul prospetto interno), demolizione di alcuni tratti delle tramezzature interne e versamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 per ognuna delle tre unità immobiliari da sanare.

8.3 Regolarizzazione per l'agibilità

Una volta conseguita, come schematicamente illustrato sopra, la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'edificio, ai fini del rilascio dell'agibilità, stanti le carenze di quest'ultimo sotto il profilo statico (adeguamento antisismico delle strutture) ed igienico-sanitario, nonché la vetustà e l'obsolescenza degli impianti, bisognerebbe, comunque, procedere all'adeguamento dell'esistente alle norme vigenti, mediante esecuzione di un opportuno complesso di opere edili ed impiantistiche.

E' più che evidente che esula dal presente incarico la progettazione a ciò finalizzata (inevitabilmente di dettaglio), per la quale sarebbero, ad esempio, indispensabili un approfondimento sugli interventi utili al miglioramento della sismo-resistenza dell'edificio, l'ottenimento di un parere SISP e, comunque, il vaglio formale delle relative pratiche da parte degli uffici preposti, con tutte le conseguenti prescrizioni del caso.

Certo è che la ristrutturazione dell'edificio finalizzata al suo globale adeguamento - e



comprensiva anche della rivisitazione funzionale delle singole unità immobiliari e delle parti comuni (potrebbe essere valutato, ad esempio, l'inserimento dell'impianto ascensore per una migliore commercializzazione degli alloggi ai piani almeno superiori al primo) -, di certo comporterebbe un impegno economico non da poco e non avrebbe una soluzione progettuale univoca. Quest'ultima, infatti, resterebbe sempre legata alle scelte e alle potenzialità economiche ed imprenditoriali del futuro effettivo aggiudicatario (in blocco) del compendio pignorato.

In ogni caso – si puntualizza - solo a valle di una preventiva analisi di dettaglio dello stato dei luoghi, alla luce delle problematiche concernenti la sicurezza statica ed impiantistica da una parte ed i requisiti igienico-sanitari dall'altra, nonché dei conseguenti approfondimenti progettuali cui si è accennato (prestazioni queste che, si ribadisce, esulano dall'incarico conferito alla sottoscritta) e, soprattutto, di effettive istruttorie formali delle pratiche da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e di tutti gli uffici preposti ad esprimersi, la quantificazione dei costi per il conseguimento dell'agibilità risulterebbe certa e definitiva, essendo essi dipendenti da fattori aleatori e come tali – allo stato - indeterminabili.

8.4 I costi delle regolarizzazioni

Ai fini della pur necessaria stima di tali costi, le due regolarizzazioni (urbanistico-edilizia e per l'agibilità) sono apparse subito strettamente interconnesse: la sanatoria urbanistico-edilizia delle volumetrie mai assentite, infatti, non può prescindere dalla possibilità del conseguimento per esse dell'agibilità. Per tale motivo, in questa sede, si è reso **necessario formulare**, comunque, **un'ipotesi di lavoro** (considerando solo gli interventi strettamente necessari), che potesse portare ad un organismo edilizio in ogni sua parte legittimato e agibile per la sua destinazione d'uso e che consentisse una stima dei costi delle regolarizzazioni.

Fermo restante il citato oneroso e inderogabile adeguamento sismico della struttura portante dell'edificio - costituita, peraltro, anche da un sistema misto in muratura portante e travi, pilastri e solai in c.a. - atto a garantire la sicurezza statica dell'edificio, nonché quello dell'adeguamento degli impianti, sono state analizzate le problematiche concernenti il rispet-



to delle norme igienico-sanitarie, altro requisito ai fini dell'agibilità richiesto dall'art. 24 del T.U.E.

In base ai colloqui intercorsi tra la sottoscritta ed i tecnici del servizio SISP della ASL Bari, per la destinazione d'uso abitativa, è subito apparso praticamente impossibile riuscire a rendere le unità immobiliari abitative, poste ai piani rialzato e primo, adeguate alla normativa vigente in materia per la loro destinazione d'uso, a meno di voler ammettere, ad esempio, l'ipotesi **di una parziale demolizione** di tali livelli (ed eventualmente anche di quelli sottostrada), limitata, in particolare, al corpo di fabbrica posto sul retro del vano scala (appartamenti rB e 1D ed eventualmente sl ed iJ).

Tale scenario in vista dell'agibilità, peraltro, si compendia anche con una "ottimizzazione" della sanatoria urbanistico-edilizia, proprio nello spirito dell'art. 34 del T.U.E. – che, nel caso in esame, viene per la gran parte di questa invocato – che ammette la possibilità di sanare e mantenere in situ quelle porzioni difformi di un organismo edilizio, la cui *demolizione non può avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, pagando una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392.*

Infatti, come verificato dalla sottoscritta tramite l'analisi dei diversi scenari praticabili dall'ipotetico promotore edilizio che dovesse aggiudicarsi il pignorato all'asta, l'ipotesi del mantenimento in situ di tutte le volumetrie illegittime esistenti (senza demolizioni) dovrebbe essere scartata, in quanto comporterebbe una sanzione amministrativa tanto consistente da rendere antieconomica qualsivoglia futura iniziativa imprenditoriale (ristrutturazione dell'esistente o sostituzione edilizia che sia).

In tal senso, quindi, con l'ipotesi fatta di parziale demolizione – così come prospettata - per la regolarizzazione per l'agibilità si potrebbe conseguire anche l'ottimizzazione della regolarizzazione urbanistico-edilizia (sanatoria) di cui sopra.

Riassumendo, tenuto conto di quanto esposto al paragrafo 8.2 e delle indicazioni fornite alla sottoscritta dai tecnici comunali durante i ripetuti colloqui con questi intrattenuti, in base all'ipotesi di lavoro fatta:



1- per la regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- la sanzione ex art. 34 applicata alla volumetria (fuori terra a piano rialzato e primo ed entroterra a piano seminterrato) mai assentita del corpo di fabbrica preesistente, limitatamente alla porzione compresa tra il vano scala e la via Cagnazzi, ricadente sotto la proiezione delle unità legittime in sopraelevazione di piano secondo, terzo e quarto, risulterebbe pari a:

$$S_{art34} = \text{€ } 122.188,95,$$

considerato un costo base (ex L. n. 392/1978), con rivalutazione monetaria dall'ultimo D.M. di aggiornamento ad oggi, pari ad € 966,95, che, applicati gli opportuni coefficienti correttivi previsti dalla citata legge (tipologia, classe demografica del comune, ubicazione, vetustà, stato di conservazione), fornisce un costo di produzione pari ad € 342,32;

- gli oneri di urbanizzazione relativi alle porzioni di edificio da sanare (da quanto emerso dai colloqui con i tecnici responsabili della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Bari, oggi dovuti, in sede di sanatoria, anche se non dovuti all'epoca della costruzione delle volumetrie abusive), risulterebbero pari a:

$$O_{urb\ sanatoria} = \text{€ } 12.094,99,$$

considerati i valori unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le nuove costruzioni nella zona B3 di P.R.G. in cui ricade l'immobile pari ad € 28,79 e € 39,70;

- la sanzione ex art. 6-bis (come CILA tardiva) per la regolarizzazione delle tramezzature interne difformi dal titolo abilitativo per i tre alloggi in sopraelevazione risulterebbe pari a:

$$S_{art6-bis} = \text{€ } 3.000,00;$$

- le demolizioni e ricostruzioni (arretramento) delle murature di tompagno esterno dei cucinini dei tre alloggi in sopraelevazione, con fornitura di nuovi serramenti, per ripristinare la sagoma a suo tempo assentita risulterebbero pari a:

$$C_{sagoma} = \text{€ } 6.480,00;$$

- i diritti di segreteria e gli onorari del tecnico incaricato per la pratica di sanatoria risulterebbero pari a:



C_{pratica sanatoria} = € 1.700,00.

2- per la regolarizzazione in vista dell'agibilità (adeguamenti):

- la demolizione del corpo retro (da considerarsi integralmente illegittimo) risulterebbe pari a:

C_{demolizione} = € 32.083,55,

tenuto conto della delicatezza e difficoltà che comporterebbe, a parità di volumetria, rispetto ad una demolizione ordinaria;

- le opere edili per gli adeguamenti igienico-sanitari (demolizione alcune tramezzature interne, rifacimento wc con realizzazione di antibagni ed inserimento canna ventilazione, allargamento superfici vetrate per idonea aero-illuminazione degli ambienti giorno) risulterebbero pari a:

C_{adeg igienico-sanitari} = € 27.000,00;

- gli adeguamenti strutturali, considerandone una stima che, per quanto detto, non può che essere di larga massima, potrebbero stimarsi almeno in:

C_{adeg strutture} = € 84.600,00;

- gli adeguamenti impiantistici (impianto elettrico condominiale e idrico-fognante) risulterebbero pari a:

C_{adeg impianti} = € 76.750,00;

- i diritti di segreteria e gli onorari del tecnico incaricato per la pratica di sanatoria risulterebbero pari a:

C_{pratica agib} = € 1.500,00.

Riepilogando:

costi regolarizzazione urbanistico-edilizia	
sanzione ex art 34	€ 122.188,95
oneri urbanizzazione per sanatoria ex art 34	€ 12.094,99
sanzione ex art 6-bis	€ 3.000,00
costi adeguamento sagoma e tramezzature interne	€ 6.480,00
diritti segreteria e onorari tecnico sanatoria	€ 1.700,00
totale C_{ru}	€ 145.463,94



costi regolarizzazione per agibilità	
demolizione corpo retro	€ 32.083,55
rimozione veranda p.1°, adeguamenti wc e vani finestre per illuminazione	€ 27.000,00
adeguamenti strutturali	€ 84.600,00
adeguamenti impiantistici	€ 76.750,00
diritti segreteria e onorari tecnico agibilità	€ 1.500,00
totale C_{ra}	€ 221.933,55

In definitiva, i costi totali delle due regolarizzazioni potrebbero essere stimati in **C_{ru}+C_{ra}= 367.397,49 €**, comprensivi di sanzioni amministrative, costi delle opere per il ripristino della conformità e per gli adeguamenti, diritti di segreteria e onorario del tecnico incaricato della pratica edilizia di sanatoria e di agibilità.

A tale proposito, si ribadisce ancora una volta che si è fornita necessariamente solo una stima di larga massima dei costi di adeguamento strutturale, non potendosi procedere, in questa sede, alle indagini e ai saggi sull'ossatura portante dell'edificio e all'analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio, preliminari alle scelte progettuali di dettaglio per l'intervento ad eseguirsi.

9. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

9.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Assenti.

9.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, sugli immobili pignorati **risultano** gravare le seguenti **formalità pregiudizievoli**, che saranno cancellate e regolarizzate dalla procedura:

- 1. Iscrizione del 09/03/2011 nn. 10437 e 2579 di € 2.200.000,00 di cui € 1.100.000,00 per capitale.**

A favore: Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari al
Corso Cavour, 84 (c.f. 00254030729);

Contro: Olivieri Giacomo, nato a Bari il 03/08/1961 (c.f.: LVRGCM61M03A662T).



Descrizione: ipoteca volontaria in virtù di atto pubblico del 04/03/2011 per notaio Francesco Amendolare, gravante su tutte le unità immobiliari pignorate, con annotamenti a margine n. 16400/2378 del 13/04/2011 per frazionamento in quote.

2. Iscrizione del 08/10/2013 ai nn. 33935/4545 di € 1.198.329,25 di cui € 500.000,00 per capitale.

A favore: Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona;

Contro: %%%%%%%%% s.r.l., con sede in %%%%%%%%% (c.f.: %%%%%%%%%)

Descrizione: ipoteca giudiziale per atto Tribunale di Ancona del 19/09/2013 gravante su tutte le unità immobiliari pignorate.

3. Iscrizione del 13/01/2015 ai nn. 818/67 di € 12.930.184,73 di cui € 900.000,00 per capitale.

A favore: Banca delle Marche S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, con sede in Ancona;

Contro: %%%%%%%%% s.r.l., con sede in %%%%%%%%% (c.f.: %%%%%%%%%)

Descrizione: ipoteca giudiziale per atto Tribunale di Ancona del 20/12/2014 gravante su tutte le unità immobiliari pignorate.

4. Iscrizione del 12/05/2015 ai nn. 18970/2260 di € 1.233.666,40 di cui € 616.833,20 per capitale.

A favore: Equitalia Sud S.p.A., con sede in Roma;

Contro: %%%%%%%%% s.r.l. in liquidazione, con sede in %%%%%%%%% (c.f.: %%%%%%%%%)

Descrizione: ipoteca legale per atto Equitalia Sud S.p.A. dell'11/05/2015 gravante su tutte le unità immobiliari pignorate.

5. Trascrizione del 28/06/2016 ai nn. 28605/20893

A favore: Maiora Group S.p.A., con sede in Noci (BA) (c.f.: 07327050725);

Contro: %%%%%%%%% s.r.l., con sede in %%%%%%%%% (c.f.: %%%%%%%%%)



Descrizione: atto di pignoramento del 14/06/2016 da cui trae origine la presente procedura.

9.3 Altre informazioni per l'acquirente

Per l'edificio, interamente di proprietà della ditta esecutata, non sono quantificabili, allo stato, le spese condominiali, posto che esso risulta da anni in abbandono e, quand'anche fosse stato costituito un condominio, attualmente non c'è un amministratore pro-tempore in grado di fornire le informazioni richieste nei quesiti peritali.

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO

10.1 L'approccio metodologico

Stante lo stato di degrado e abbandono dell'intero stabile, per la determinazione del suo più probabile valore di mercato, non è stato possibile rinvenire comparabili e, quindi, utilizzare l'approccio secondo la stima sintetico-comparativa. E' parso opportuno optare, invece, per l'applicazione del cosiddetto *metodo del costo di ricostruzione deprezzato*.

Secondo tale metodologia, l'approccio al problema estimativo fonda sull'ipotesi che un bene vale quanto potrebbe costare, all'attualità, volerlo riprodurre, tenendo conto delle sue effettive condizioni di conservazione. In altri termini, il suo valore è fornito dalla somma del costo del suolo edificabile libero da costruzioni, del costo di costruzione al nuovo dell'immobile e dei costi accessori, al tutto detratto il deprezzamento maturato per vetustà e obsolescenza fino al momento della stima.

Pertanto, al fine di stabilire il valore più probabile del pignorato, si sono considerate le tre voci principali di costo di seguito descritte:

- 1) V_1 , costo dell'area** su cui sorge l'immobile (sedime+pertinenze);
- 2) V_2 , costo di ricostruzione al nuovo deprezzato:** il deprezzamento è dovuto alla vetustà e alla obsolescenza funzionale ed esterna degli immobili, relativamente alle tre diverse componenti dell'edificio (strutture, finiture e impianti);
- 3) V_3 , costi accessori,** comprensivi degli oneri comunali (contributo di costruzione), degli onorari per la progettazione, il calcolo strutturale, la direzione lavori, la sicu-



rezza ed il collaudo, delle spese generali, degli oneri finanziari sui capitali tutti investiti e dell'utile d'impresa.

Nei paragrafi che seguono è riportato il calcolo delle componenti di costo di cui ai tre punti precedenti V_1 , V_2 e V_3 .

10.1.1 Il costo dell'area V_1

Tale costo è stato determinato sulla base della seguente relazione:

C_{area} = valore base/mc*cubatura massima esprimibile dal suolo e cioè rappresenta l'importo che un ipotetico compratore sarebbe disposto a spendere per acquisire il diritto ad edificare su di esso secondo la massima suscettività edilizia.

Quanto al valore unitario base utilizzato, esso è intrinsecamente legato al suolo in esame ed è stato frutto di una stima iniziale di massima, che ha portato a fissarne il valore a circa 120,00 €/mc, ottenuto mediando i dati derivanti da testimoni privilegiati, individuati fra qualificati operatori dell'intermediazione immobiliare, professionisti del settore ed imprese di costruzione, sulla base dell'esperienza professionale della sottoscritta.

Quanto alla determinazione della cubatura massima realizzabile (suscettività edilizia), è stato indispensabile uno studio preliminare, in base alle previsioni dello strumento urbanistico e alla normativa vigente. Individuata la zona omogenea del P.R.G. (zona di completamento B3) in cui ricade il suolo, il valore dell'indice di fabbricabilità fondiaria è risultato pari a $I_f = 3mc/mq$, il che ha portato a scartare l'ipotesi di nuova costruzione secondo tale indice, che, stante la superficie fondiaria a disposizione (stimata in circa 215 mq), consentirebbe l'edificazione solo di volumetrie abbastanza limitate. Di seguito è stata, invece, presa in considerazione l'ipotesi alternativa di una sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione secondo la stessa sagoma dell'edificato esistente, ovviamente per le sole parti di cui sia dimostrabile la legittimità urbanistico-edilizia.

Per inciso, si evidenzia che, ai fini della presente stima, non si è tenuto conto del bonus di cubatura che potrebbe rivenire dall'applicazione del cosiddetto "Piano casa", in quanto, ad oggi, questo risulta prorogato solo al 31 dicembre 2017 (ex lege n. 37 del 05/12/2016) e non



sussiste alcuna certezza di una sua ulteriore proroga. Inoltre, per effetto del vincolo urbanistico dell'altezza massima di 25 ml previsto in zona dal P.R.G., tale incremento di cubatura disponibile non potrebbe essere utilmente allocato. Per questi motivi, la sottoscritta ha ritenuto, ragionevolmente, di non poterne considerare, in questa sede, gli effetti sulla suscettività edilizia dell'area.

Orbene, ai fini del calcolo di quest'ultima grandezza, per quanto si è detto al capitolo 8 sulle regolarizzazioni dell'edificio esistente, tra i vari scenari analizzati per la sostituzione edilizia, la sottoscritta ha finito per focalizzare il suo interesse sostanzialmente su due di essi, senza cambio di destinazione d'uso rispetto a quella attuale abitativa:

1) demolizione e ricostruzione della sola sagoma ad oggi assentita (volumi in sopraelevazione a piano 2°, 3° e 4°), giungendo ad un nuovo fabbricato a edificarsi di cinque livelli fuori terra (compreso il piano terra a pilotis), per un totale di quattro unità immobiliari. Tale intervento è caratterizzato da una minimizzazione dei costi (è infatti esente da pagamento di sanzione amministrativa per la sanatoria), ma non rispecchia la massima suscettività dell'area.

2) demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, con la preventiva demolizione del corpo di fabbrica posto sul retro del vano scala (piano interrato e porzioni del seminterrato, rialzato e 1°) e la sanatoria ex art 34 del T.U.E. del solo corpo alla strada pubblica (porzioni dei piani seminterrato, rialzato e 1° poste sotto la proiezione delle volumetrie legittime in sopraelevazione). In questa ipotesi il nuovo fabbricato a edificarsi risulta di otto livelli fuori terra (compreso il piano terra a pilotis), per un totale di sette unità immobiliari. Tale intervento è caratterizzato da una massimizzazione della suscettività dell'area, ma comporta, comunque, il pagamento di una notevole sanzione amministrativa per la sanatoria.

Per la verifica di fattibilità dei due interventi ipotizzati, la sottoscritta ha dovuto necessariamente svilupparne le progettazioni di massima, ovviamente nel rispetto dei vincoli e dei parametri urbanistico-edilizi e garantendo all'edificato in progetto tutte le dotazioni ed i requi-



siti previsti per l'agibilità. Gli edifici progettati per entrambi gli scenari presentano un solo alloggio a piano, sono ovviamente serviti da impianto di collegamento verticale meccanizzato (ascensore) e sfruttano la possibilità di "risparmiare" cubatura grazie alla previsione di vani scala parzialmente aperti, come da recente orientamento dell'ufficio tecnico comunale di Bari. Inoltre, tutte le unità immobiliari ottenibili dal processo di trasformazione edilizia hanno consistenze (le superfici lorde variano da 55 mq, a 60 mq, a 70 mq, fino ad un massimo di 85 mq) che le rendono molto appetibili sul mercato e, quindi, di facile commercializzazione, anche grazie alla dotazione di balconi "terrazzati", cantine e posti auto pertinenziali.

In definitiva, la cubatura massima è risultata essere quella espressa dallo scenario di cui al precedente punto 2). Tenuto conto delle parziali demolizioni e sanatorie ipotizzate (di cui al capitolo 8), tale volumetria si stima pari a circa 1.735 mc.

Pertanto, in prima battuta, il costo iniziale dell'area risulterebbe:

$$C_{\text{iniziale area}} = 1.735,00 \text{ mc} \times 120,00 \text{ €/mc} = \text{circa } 208.200 \text{ €}.$$

A questo punto, redatto il piano economico fittizio relativo all'operazione di sostituzione edilizia ipotizzata, in cui si è tenuto conto dei costi S_{art34} , O_{urb} , $C_{\text{pratica sanatoria}}$ e C_{sagoma} per la sanatoria parziale delle volumetrie non assentite (vd. paragrafo 8.4), il valore definitivo teorico corretto per C_{area} , è stato ottenuto apportando al valore sopra quantificato opportuni aggiustamenti, basati su un approccio derivante dal calcolo variazionale di cui al paragrafo successivo di approfondimento.

Per il citato piano economico sono stati stimati:

I ricavi ottenibili dalla vendita degli immobili e delle loro pertinenze (balconi, terrazzi, cantine, posti auto)

I costi e gli oneri, distinti in costi fissi, oneri vari e sanzioni amministrative, da una parte e altre due grandezze variabili, dall'altra. In particolare:

- **Costi ed oneri fissi:**

Fanno parte di questa categoria i costi desumibili direttamente o indirettamente da altri parametri. In particolare, sono stati considerati come costi fissi:



- il costo di costruzione, dipendente dalle superfici lorde di ciascun livello e da un costo unitario per mq, con opportuni coefficienti di ragguaglio;
- il contributo di costruzione, oneri comunali calcolati in base alle superfici nette residenziali e non residenziali dell'edificio;
- gli onorari professionali, totale dei compensi ed onorari dovuti ai tecnici per le attività di progettazione, direzione lavori, accatastamenti ecc. Questi sono espressi in percentuale sul costo di costruzione;
- le spese generali, espresse in percentuale sul costo di costruzione e sugli oneri comunali ad esso correlati;
- gli oneri finanziari dell'operazione, distinti in oneri finanziari di costruzione e oneri finanziari dell'area
- i costi di demolizione dell'esistente, compreso trasporto e conferimento in discarica;
- le sanzioni amministrative;
- il costo iniziale dell'area.

• **Grandezze variabili**

Ai fini del modello, sono stati considerati come grandezze variabili, l'utile di impresa prima della tassazione (detto anche PTI) ed il costo finale dell'area, che sarà il V_1 del metodo di ricostruzione deprezzato, oggetto del presente capitolo.

Di seguito si riporta, in formato tabellare, una sintesi dei valori stimati per il piano economico per l'ipotesi – si ribadisce – che massimizza la suscettività, tenuto conto che sia i ricavi che i costi risultano riportati all'attualità (cioè al momento della stima), con applicazione di un saggio di sconto pari al 4%, applicato alla tempistica ipotizzata per gli importi in gioco nell'operazione di trasformazione edilizia. A tale proposito, su un tempo totale dell'intervento pari a 2 anni, è stata considerata un'opportuna articolazione dei ricavi e dei costi.



dati da piano economico attualizzati prima dell'equalizzazione			
ricavi totali	costi iniziali totali (incluso area)	Utile iniziale	PTI iniziale (%)
€ 1.206.200,00	€ 926.700,00	€ 279.500,00	30,00%
	di cui costo area totale iniziale:		
	€ 208.200,00		
dati dopo l'equalizzazione delle grandezze variabili			
PTI finale (%)	delta PTI (%)	delta costo area totale	delta costo area unitario (€/mc)
20,00%	-10,00%	€ 77.121,67	€ 44,45
		arrotondato a:	
			€ 44,00

Per cui si ha:

$$164,00\text{€/mc} \cdot 1.735 \text{ mc} =$$

con gli opportuni arrotondamenti,

V1= costo area teorico
€ 284.500,00

- Approfondimenti metodologici sull'utilizzo del calcolo variazionale lineare

Il modello econometrico utilizzato si propone di equalizzare le grandezze variabili sopra indicate (PTI e costo area finale), pervenendo, nei limiti degli errori di stima, ad indicare i valori ottimali per entrambi.

Tale processo di ottimizzazione è basato, come anticipato, sull'applicazione del calcolo variazionale, una disciplina matematica che consente, data una funzione obiettivo, di trovare, se esistono, i massimi o i minimi di essa, definendo, nel contempo, i valori ottimizzati delle variabili associate.

In particolare, nella definizione del modello si è proceduto nel modo seguente.

L'utile percentuale di impresa pre-tassazione (PTI%), che rappresenta la reale redditività lorda dell'investimento, è stato limitato, sia inferiormente sia superiormente, ad un intervallo che varia dal 10,00% al 20,00%, valori di redditività di tutto rispetto, soprattutto considerata l'attuale congiuntura economico/finanziaria. A fronte di una variazione - positiva o negativa - del valore base dell'area, si ottiene una corrispondente variazione della redditività. Inver-



tendo tale relazione, che, in questo caso, segue una proporzionalità opposta ed inversa nel funzionale considerato (sommariamente di tipo $-1/x$), si ottiene il valore ottimo della variazione del valore base dell'area.

Tale variazione rappresenta la propensione all'acquisto da parte del compratore, nel senso che indica il maggiore importo (monetario), rispetto al valore base (che nel nostro caso deriva da una stima iniziale di massima), che questi è disposto a investire per assicurarsi il diritto su un bene che, tramite una trasformazione edilizia, fornisce una buona redditività.

Nei limiti sopra prefissati, è garantita l'ottimalità della soluzione.

10.1.2 Il costo di ricostruzione al nuovo deprezzato V2

Questa voce di costo è stata calcolata assumendo, innanzitutto, opportuni e differenziati valori per i costi di costruzione unitari attuali.

In particolare si è considerato per una costruzione residenziale di tipo ordinario:

- per i **piani interrato e seminterrato** il costo di **350,00 €/mq**;
- per i **piani da rialzato a quarto** il costo di **700,00 €/mq**;
- per la sistemazione della **pertinenza scoperta** (giardino) il costo di **15,00 €/mq**.

Pertanto, riepilogando i costi di costruzione per le varie porzioni dell'immobile nella sua consistenza attuale, si ha:



COSTI DI RICOSTRUZIONE AL NUOVO DELL'ESISTENTE TOTALE						
opere edili ed impiantistiche						
Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)	coeff. Raggiungo	Costo costr. (€/mq)	Costo totale costr.	
interrato	unità iJ	24,94	1,00	€ 350,00	€ 8.729,00	
seminterrato	unità sH e sI + vano scala e connettivo comune	164,09	1,00		€ 57.431,50	
	porticato	8,82	1,00		€ 3.087,00	
rialzato	unità rA ed rB + vano scala e androne del portone	169,65	1,00	€ 700,00	€ 118.755,00	
	balconi	2,03	0,33		€ 468,93	
primo	unità 1C ed 1D	159,80	1,00		€ 111.860,00	
	balconi	2,34	0,33		€ 540,54	
secondo	unità 2E	96,18	1,00		€ 67.326,00	
	balconi	2,34	0,33		€ 540,54	
	terrazzo sul retro	59,31	0,25		€ 10.379,25	
terzo	unità 3F	96,18	1,00		€ 67.326,00	
	balconi	2,34	0,33		€ 540,54	
quarto	unità 4G	96,18	1,00		€ 67.326,00	
	balconi	2,34	0,33		€ 540,54	
copertura	torrino scale	13,79	1,00		€ 9.653,00	
	lastrico solare	83,15	0,25		€ 14.551,25	
totale parziale					€ 539.055,09	
pertinenza scoperta						
Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)		Costo costr. (€/mq)	Costo totale costr.	
Terra	giardino	39,84		€ 15,00	€ 597,60	
totale parziale					€ 597,60	
Cc= costo di ricostruzione al nuovo					€ 539.652,69	

Le superfici lorde considerate sono quelle totali, che, oggi, risultano in parte non regolari; come si vedrà, i costi a sostenersi per la loro parziale demolizione (cioè delle parti eliminabili senza pregiudizio delle porzioni assentite), nonché per la loro conseguente parziale sanatoria (di quelle che restano sotto le porzioni assentite), saranno poi detratti al valore deprezzato dell'esistente, che, con il metodo di ricostruzione deprezzato, viene stimato come se fosse del tutto regolare.

Il **costo di ricostruzione totale al nuovo**, quindi, è risultato:

$$C_c = 539.652,69 \text{ €}.$$

A questo punto, a tale valore andrà applicato un **deprezzamento**, per tenere conto della vetustà e obsolescenza dell'edificio. In questa sede si è scelto di calcolare il deprezzamento relativamente alle tre macrocategorie in cui possono essere distinte le parti componenti un organismo edilizio e cioè, la struttura, le finiture e gli impianti, in funzione dell'età at-



tuale apparente e della vita utile attesa.

Nel caso in esame, è necessario tenere presente che, come già esposto, i lavori di costruzione dell'edificio risalgono agli anni 1952-56 per i livelli da interrato a primo e agli anni 1962-64 per i livelli da secondo a quarto. In effetti, dopo la data di costruzione, alcune limitate porzioni dell'edificio sono state oggetto di modifica dell'impianto elettrico interno agli alloggi e di sostituzione dei serramenti esterni.

Pertanto, considerando, come è assolutamente ragionevole, una vita utile diversa per le tre distinte componenti dell'edificio, nonché assumendo per ognuna un'incidenza sul costo totale di ricostruzione opportuno, applicando la nota formula empirica proposta dall'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers, sono stati ottenuti i rispettivi coefficienti di deprezzamento riepilogati nella seguente tabella:

categorie	formula UEC con incidenza	età apparente (anni) t	vita utile (anni) n	$A=t/n$ (%)	incidenza γ (%)	deprezzamento δ (%)
strutture	$\delta_s = \gamma_s \{ [(As + 20)^2 / 140] - 2,86 \}$	62	75	82,67	36,00	26,07
finiture	$\delta_f = \gamma_f \{ [(Af + 20)^2 / 140] - 2,86 \}$	25	30	83,33	28,00	20,55
impianti	$\delta_i = \gamma_i \{ [(Ai + 20)^2 / 140] - 2,86 \}$	28	30	93,33	36,00	32,00
totale (arrotondato)						78,63

Per cui si ha che il costo di ricostruzione deprezzato risulta:

$$C_c(1-\delta) = 539.652,69 \times (1-78,63/100) =$$

V₂ = costo ricostruzione deprezzato

€ 115.333,89

10.1.3 I costi accessori V3

Quest'ultima voce di costi sarà composta come segue:

1) Oneri comunali (contributo di costruzione): tenendo conto dei colloqui intercorsi con i tecnici comunali, essendo - per le nuove costruzioni nella zona omogenea B3 di P.R.G. in cui ricade l'edificio - gli oneri di urbanizzazione totali unitari pari a 68,49 €/mq ed il costo di costruzione unitario pari a 690,51 €/mq, utilizzando il prospetto di auto-



calcolo scaricabile dal portale ufficiale del Comune di Bari, il contributo di costruzione totale (oneri urbanizzazione e costo di costruzione) può quantificarsi in $O_c=51.210,14$ €;

2) Oneri professionali per progettazione, direzione lavori, calcolo strutturale, sicurezza e collaudo, quantificabili nel 7% del costo di ricostruzione e cioè in $O_p=37.775,69$ €;

3) Spese generali, quantificabili nel 2% della somma di costo di ricostruzione e oneri comunali e cioè in $S_g=11.817,26$ €;

4) Oneri finanziari: Rappresentano il costo dei capitali ad investirsi per l'operazione fittizia di ricostruzione al nuovo dell'esistente, ivi compresi quelli necessari all'acquisto dell'area. Sono legati alla quota di indebitamento "d", che in questa sede, si assume pari al 50%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore, il quale investe, quindi, il proprio capitale per il rimanente 50% e comprendono gli interessi passivi sui costi di ricostruzione diretti ed indiretti (costo di ricostruzione, oneri comunali, oneri professionali e spese generali).

Questi costi si stimano in:

$$O_f=O_{f\text{-area}}+O_{f\text{-costruz}}=15.727,83 \text{ €},$$

con $O_{f\text{-area}}$ pari al costo dei capitali C_{area} investiti per l'acquisto dell'area e $O_{f\text{-costruz}}$ pari al costo dei capitali $(C_c+O_c+O_p+S_g)$ investiti per quanto rispettivamente descritto, nell'ipotesi di un tasso di interesse annuo che, nel caso in esame, si assume nella percentuale del 3,50% e di un tempo di realizzazione dell'intervento di 24 mesi. Si è fatta l'ipotesi semplificativa che, considerata la quota di indebitamento stabilita, l'erogazione dell'importo della spesa per l'area/edificio avvenga dopo i primi 6 mesi, mentre per tutti gli altri costi avvenga dopo 12 mesi.

5) Utile d'impresa, quantificabile nel 10% della somma di costo dell'area, costo di ricostruzione, oneri comunali, oneri professionali, spese generali e oneri finanziari e cioè $U_i= 93.616,38$ €.



In definitiva si avrà:

$$O_c+O_p+S_g+O_r+U_i=(51.210,14+37.775,69+11.817,26+15.727,83+93.616,38) \text{ €} =$$

V₃= costo ricostruzione deprezzato
€ 210.147,29

10.1.4 Il valore del pignorato

Il valore complessivo del pignorato, considerato sanato e agibile secondo la ragionevole ipotesi di lavoro fatta, sarebbe dato dalla somma delle voci di costo quantificate ai paragrafi precedenti, detratte le spese di regolarizzazione di cui ai capitoli 7 e 8 e cioè potrebbe essere riassunto con la relazione:

$$V=(V_1+V_2+V_3)-(C_{rc}+C_{ru}+C_{ra})=$$
$$=284.500,00+115.333,89+210.147,29-(2.100,00+145.463,94+221.933,55)=$$

che, con gli opportuni arrotondamenti, fornisce

V= 241.000,00 € (duecentoquarantunomila/00 euro)

A margine di tale stima, si evidenzia che, confrontando il costo V₁ dell'area stimato tramite il metodo fittizio integrato con il calcolo variazionale (vd. paragrafo 10.1.1) con il valore V sopra riportato, si giunge al paradosso che la presenza sul suolo dell'edificato esistente penalizza il valore del suolo stesso rispetto a quello teorico trovato. Tale particolare circostanza si spiega:

- con la presenza delle consistenti difformità urbanistico-edilizie rilevate, che comportano, come si è visto, la corresponsione di ingenti somme come sanzioni amministrative per la loro sanatoria;
- con l'obsolescenza ed il degrado dell'edificio;
- oltre che con la necessità di considerare i costi delle demolizioni.



11. VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA DELLE IPOTESI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA DEL PIGNORATO

Come anticipato nella premessa alla presente relazione, al di là della stima del valore del pignorato, la sottoscritta ha ritenuto di fornire, come importante strumento di guida alla decisione per l'eventuale soggetto interessato alla sua acquisizione, le analisi tecnico-economiche di tre scenari, scelti fra quelli possibili per la sua trasformazione edilizia, nell'ipotesi di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso abitativa. Di tali scenari si riporta anche una valutazione comparativa.

A partire dalla progettazione di massima di ognuna delle tre operazioni immobiliari, è stato redatto il relativo piano economico, basato su un'analisi dei costi e dei ricavi. In tal modo, per comparazione dei tre valori ottenuti per l'utile lordo pre-tassazione (espresso come PTI, cioè in percentuale sui costi totali), si è inteso stabilire le migliori potenzialità che il cespite può esprimere, in funzione delle caratteristiche intrinseche, della destinazione d'uso e della possibilità di utilizzazione del prodotto edilizio finale, stimandone la convenienza economica.

Ai fini della valutazione dei vari scenari, è stato stabilito un range di accettabilità del PTI compreso tra il 10% ed il 20%.

Il valore del prodotto edilizio finale è stato stimato tramite un approccio di mercato con la stima sintetica-comparativa, basata su una doppia indagine delle quotazioni in zona di immobili simili a quelli a realizzarsi, effettuata presso agenti immobiliari locali e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate, mediandone opportunamente i risultati.

I costi di costruzione e di demolizione unitari sono stati stabiliti in base ad indagini effettuate presso operatori del settore, a prezziari e a documentazione relativa a recenti offerte per la realizzazione in appalto di edifici simili.

Gli oneri comunali (contributo di costruzione) sono stati quantificati, in base ai valori unitari per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione (per i casi di ristrutturazione



e di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma) pubblicati sul portale ufficiale del Comune di Bari, tramite il prospetto di autocalcolo disponibile sul sito stesso.

Posto che, per le sanatorie edilizie, non è comune il ricorso all'art. 34 del T.U.E., la quantificazione delle sanzioni amministrative dovute nei vari casi è il frutto di reiterati colloqui intrattenuti dalla sottoscritta con i responsabili dell'ufficio tecnico comunale.

Si avverte che le indicazioni, i pareri e gli orientamenti di tale ufficio sui dettagli delle operazioni ipotizzate sono stati ottenuti con riserva di tutti gli approfondimenti del caso solo a seguito di inoltro di formale richiesta di istruttoria delle relative pratiche edilizie, cosa che, per ovvi motivi, in questa sede non si è potuta effettuare.

Infine si evidenzia che, essendo gli importi in gioco nei piani economici (costi e ricavi) legati a momenti diversi dei processi di produzione edilizia analizzati per ogni scenario, si è proceduto alla loro attualizzazione al momento della stima, con applicazione di un tasso di sconto del 4%, in base ad una loro ragionevole articolazione temporale nell'ambito della durata totale stimata per ognuna delle operazioni immobiliari ipotizzate.

Di seguito si riporta, per **ciascuno scenario**, una breve descrizione dell'intervento e una tabella di riepilogo dei risultati ottenuti, con l'evidenziazione del valore dell'utile d'impresa e dell'indice di redditività PTI%.

11.1 Scenario 1: ristrutturazione dell'edificio esistente con parziale demolizione (corpo retro)

E' stata ipotizzata la demolizione del solo corpo retro (livelli interrato, seminterrato, rialzato e primo), con contestuale sanatoria della porzione delle volumetrie non assentite posta sotto la proiezione dei volumi di secondo, terzo e quarto piano, già assentiti con licenza edilizia n. 793 del 1964.

I volumi così regolarizzati sarebbero soggetti, poi, ad opportuno intervento di ristrutturazione anche in vista dell'agibilità, consistente schematicamente:

- nella rivisitazione funzionale nei limiti del possibile delle unità immobiliari, con adeguamento alle norme igienico-sanitarie e sostituzione delle finiture tutte;



- nell'adeguamento strutturale antisismico;
- nell'adeguamento impiantistico sia delle parti comuni, sia delle singole unità;
- nell'inserimento dell'impianto ascensore, la cui mancanza, ad oggi, costituisce una grave carenza per l'edificio, soprattutto per gli appartamenti posti ai livelli superiori al primo.

In tal modo, si otterrebbero cinque alloggi (da piano rialzato a quarto), un livello interrato con cantinole pertinenziali e altri locali a servizio delle superfici residenziali, nonché uno spazio condominiale sul retro sistemato a giardino. Mancherebbe la dotazione di posti auto che, stante la carenza di parcheggi su suolo pubblico, sono molto richiesti in zona e, comunque, in generale, aggiungono valore agli alloggi.

Posti i vincoli e le limitazioni cui è soggetto il presente intervento - ben descritti in precedenza - nonché dato che gli alloggi ottenuti in questo caso non possono in alcun modo essere paragonati al nuovo, per il prodotto edilizio trasformato è stato stimato un valore unitario massimo di vendita pari a 2.000 €/mq.

scenario 1: ristrutturazione dell'edificio esistente con parziale demolizione		
descrizione	ricavi	costi
Valore di mercato del prodotto edilizio	€ 736.400,00	
Costo area/edificio		€ 240.500,00
Costi demolizione parziale		€ 31.500,00
Costi costruzione		€ 343.100,00
Oneri comunali		€ 23.400,00
Onerari professionali		€ 24.000,00
Spese generali		€ 7.300,00
Oneri finanziari		€ 13.700,00
Sanzioni ex art 34		€ 134.600,00
Diritti segreteria e onorari professionali sanatoria		€ 1.700,00
Opere ripristino conformità edilizia		€ 6.400,00
Diritti segreteria e onorari professionali agibilità		€ 1.400,00
Inserimento ascensore		€ 48.100,00
Adeguamento antisismico		€ 81.400,00
totali	€ 736.400,00	€ 957.100,00
utile lordo pre-tax	-€ 220.700,00	
PTI (%)	-23,00%	

Lo scenario risulta **assolutamente antieconomico**, presentando un **PTI** fortemente



negativo, pari al **-23,00%**, di gran lunga più basso del limite inferiore del range, fissato dalla sottoscritta, di ragionevole accettabilità per tale parametro, con una **perdita considerevole** per l'imprenditore.

Al di là dell'incidenza delle ingenti sanzioni amministrative per la sanatoria edilizia (peraltro comuni anche allo scenario 3), questa circostanza si spiega considerando anche:

- i costi dell'adeguamento strutturale antisismico (di cui – si ricorda – è stata fornita solo una stima di larga massima, non essendo possibile, in questa sede, procedere ad una complessa progettazione ad hoc)

- i costi dell'adeguamento impiantistico (pur limitato, nell'ipotesi di lavoro fatta, alle sole dotazioni impiantistiche già esistenti)

- i costi per l'inserimento dell'impianto ascensore;

- i minori ricavi legati alla mancanza di dotazione di posti auto.

11.2 Scenario 2: demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma delle sole volumetrie ad oggi assentite

E' stata ipotizzato l'intervento di demolizione totale dell'esistente, con successiva ricostruzione con la stessa sagoma dei soli volumi già assentiti con licenza edilizia n. 793 del 1964, ovviamente ottenendo un edificio a norma sotto tutti i profili e dotato di tutti i requisiti per l'agibilità.

In tal modo, dovrebbero ottenersi quattro alloggi (da piano primo a quarto), un livello interrato con cantinole pertinenziali e altri locali a servizio delle superfici residenziali, nonché uno spazio a piano terra sul retro sistemato a parcheggio condominiale. Ad ogni alloggio sarebbe assicurata la dotazione di un posto auto.

Per il prodotto edilizio trasformato è stato stimato un valore unitario massimo di vendita pari a 2.250 €/mq per gli alloggi e a 1.100 €/mq per i posti auto.



scenario 2: demolizione e ricostruzione stessa sagoma sole volumetrie assentite		
descrizione	ricavi	costi
Valore di mercato del prodotto edilizio	€ 707.700,00	
Costo area/edificio		€ 240.500,00
Costi demolizione		€ 52.800,00
Costi costruzione		€ 321.300,00
Oneri comunali		€ 36.200,00
Onerari professionali		€ 22.500,00
Spese generali		€ 7.100,00
Oneri finanziari		€ 11.400,00
totali	€ 707.700,00	€ 691.800,00
utile lordo pre-tax	€ 15.900,00	
PTI (%)	2,30%	

Lo scenario risulta **risibilmente remunerativo**, presentando un **PTI** pari al **2,30%**, anche in questo caso più basso del limite inferiore del range, fissato dalla sottoscritta, di ragionevole accettabilità per tale parametro, con un **utile assolutamente minimale** per l'imprenditore.

Questa circostanza si spiega considerando che:

- non sono previste sanzioni amministrative, in quanto, demolite tutte le volumetrie esistenti, la ricostruzione si limita, come detto, a quelle già legittimate dal titolo abilitativo del 1964;
- la superficie del prodotto edilizio trasformato da cui ritrarre i ricavi dell'operazione è piuttosto limitata.

11.3 Scenario 3: demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma delle volumetrie assentite e di quelle parzialmente sanate

E' stata ipotizzata la demolizione del solo corpo retro (livelli interrato, seminterrato, rialzato e primo), con contestuale sanatoria della porzione delle volumetrie non assentite posta sotto la proiezione dei volumi di secondo, terzo e quarto piano, già assentiti con licenza edilizia n. 793 del 1964.



I volumi così regolarizzati sarebbero soggetti, poi, ad un intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma praticamente dell'intero attuale corpo alla strada, ovviamente ottenendo un edificio a norma sotto tutti i profili e dotato di tutti i requisiti per l'agibilità.

In tal modo, dovrebbero ottenersi sette alloggi (da piano primo a settimo), un livello interrato con cantinole pertinenziali e altri locali a servizio delle superfici residenziali, nonché spazi a piano terra sistemati a parcheggio condominiale. Nell'ottica di un intervento ordinario, non sarebbe assicurata la dotazione di un posto auto per tutti gli alloggi.

Per il prodotto edilizio trasformato è stato stimato un valore unitario massimo di vendita pari a 2.250 €/mq per gli alloggi e a 1.100 €/mq per i posti auto.

scenario 3: demolizione e ricostruzione stessa sagoma volumetrie assentite e parzialmente sanate		
descrizione	ricavi	costi
Valore di mercato del prodotto edilizio	€ 1.206.200,00	
Costo area/edificio		€ 240.500,00
Costi demolizione		€ 52.800,00
Costi costruzione		€ 539.600,00
Oneri comunali		€ 58.900,00
Onerari professionali		€ 37.800,00
Spese generali		€ 11.900,00
Oneri finanziari		€ 18.200,00
Sanzioni ex art 34		€ 131.700,00
Diritti segreteria e onorari professionali sanatoria		€ 1.700,00
totali	€ 1.206.200,00	€ 1.093.100,00
utile lordo pre-tax	€ 113.100,00	
PTI (%)	10,30%	

Lo scenario risulta, in qualche modo, **percorribile**, presentando un **PTI** pari al **10,30%** e, quindi, di poco interno al range, fissato dalla sottoscritta, di ragionevole accettabilità per tale parametro, con un **utile appena ammissibile** per l'imprenditore.

Questa circostanza si spiega considerando che la superficie del prodotto edilizio trasformato da cui ritrarre i ricavi dell'operazione, in questo caso risulta tale da compensare abbondantemente l'incidenza delle ingenti sanzioni amministrative per la sanatoria edilizia (pe-



Daria Napoli ingegnere

altro presenti anche nello scenario 1).

In conclusione, da quanto fin qui riportato, si vede bene che, nei limiti dell'intrinseca approssimazione delle analisi effettuate, mantenendo la destinazione d'uso attuale, lo scenario 3 parrebbe l'unico realmente ipotizzabile per un imprenditore ordinario che dovesse essere interessato all'acquisizione del compendio pignorato.

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole, la sottoscritta c.t.u. rimette la presente relazione di stima, restando a disposizione del Ill.mo G. E. per qualsiasi eventuale chiarimento e integrazione.

Bari, 30 ottobre 2017

l'esperto ing. Daria Napoli



ELENCO ALLEGATI

1. *Ricevute 1^ comunicazione inizio operazioni peritali*
2. *Verbali di sopralluogo presso gli immobili pignorati*
3. *Titolo di provenienza degli immobili per notaio Ernesto Fornaro, atto di compravendita del 28/05/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 25/06/2013 ai nn. 22509 e 16768*
4. *Nota di trascrizione del decreto di trasferimento del dott. Ancona – Tribunale di Bari, trascritto a Trani il 26/11/1962 ai nn. 40116/36601*
5. *Planimetrie di rilievo*
6. *Documentazione fotografica*
7. *Planimetrie catastali*
8. *Progetto di sanatoria respinto in data 14/05/1956*
9. *Licenza edilizia n. 793 del 18/11/1964 per la sopraelevazione con elaborati grafici allegati*
10. *Dichiarazione di abitabilità per la sopraelevazione rilasciata in data 30/07/1965*

