
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Rg n.128/2023

Immobile in VIA TUFARO 22

VALENZANO - BA

Perizia n. 128/2023 – ESECUZIONE IMMOBILIARE- GIUDICE DR.SSA CHIARA CUTOLO

promossa da

[REDACTED]

nei confronti degli esecutati

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo N.128/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

Con ord. Drl 128/2023 venivano formulati i quesiti. All'udienza del 21/07/2023 la sottoscritta Arch. Aceto Claudia, con studio in Via Re David, 22 - 70125 - (BA), e-mail: clodias13@gmail.com, PEC: claudia.aceto@archiworldpec.it, Tel. 345 59 53 587, **veniva nominato Esperto** per accertare il valore dell'immobile e in data 24/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione per una ESECUZIONE IMMOBILIARE, sono costituiti dal seguente immobile:

Bene unico - Appartamento ubicato a VALENZANO (BA) – TUFARO 22, PIANO TERRA

- ✓ Il 1° sopralluogo in data 08.09.2023 non si è potuto espletare risultando assente l'inquilino dell'abitazione.
- ✓ Il 2° sopralluogo in data 13.09.2023 in presenza del sig. [REDACTED] che occupa l'appartamento e in presenza del custode avv. [REDACTED]
- ✓ Per l'esauritivo svolgimento del compito affidatomi, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune ed ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI; l'Archivio Notarile Distrettuale di BARI; l'Ufficio Tecnico del Comune di VALENZANO

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento in un edificio in cemento armato ubicato al piano terra; la sua realizzazione fa parte di un progetto che è stato oggetto di sanatoria e successivamente è stata chiesta una variante per modifiche interne ; l'ingresso all' appartamento a destra del portone e dall' accesso si entra direttamente in un corridoio che distribuisce al soggiorno ed alla camera da letto; dal corridoio si accede anche al terrazzo a cui si può accedere dal portone tramite una cancellata di ferro; il soggiorno / cucina, ed è privo di finestra che possa affacciare sull' esterno; un lucernario orizzontale in vetro che affaccia sul corridoio d' ingresso mentre la camera da letto con porta finestra sul terrazzo ; dalla camera da letto si accede tramite una porta ad un disimpegno che porta nel bagno privo di finestre; l' appartamento è termoautonomo, con caldaia ubicata sul terrazzo in un box metallico di cui non si è potuto verificare il funzionamento e radiatori nelle camere e nel bagno; il pavimento della casa è in gres chiaro formato 44x44 in buono stato, in tutte le camere, le

ceramiche nel bagno di altra forma rettangolare e mattonelle in ceramica in cucina; gli infissi esterni della casa, sono 2 porte finestre sono in alluminio bianco e le tapparelle in pvc , le porte in legno tamburato beige, in generale le finiture sono discrete e datate .

Non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato come segue:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a VALENZANO (BA) VIA TUFARO N. 22, piano terra.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene a :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNato a

(Proprietà 1/1)

- **Codice fiscale:**

CONFINI

L' immobile ubicato al piano terra sulla **Via Tufaro N. 22** confina ad ovest con un'altra unità immobiliare dello stesso stabile , a est con cortile interno , a sud con il vano scala, a Nord con la partic. 911.

CONSISTENZA

Con riferimento alle norme UNI 10750 ed a quelle più comunemente adoperate nel mercato delle compravendite immobiliari, ai fini della valutazione della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote dei tramezzi e dei tompagni;
- le quote percentuali delle pertinenze di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini cantine, secondo i coefficienti comunemente adoperati

nel mercato delle compravendite immobiliari, riportati nella tabella che segue. I vani che sono stati conteggiati sono i seguenti:

ambienti	Superficie netta	coefficiente	Superficie netta ragguagliata
Corridoio	6.22 mq.	100%	6.22 mq.

cucina	10.60 mq.	100%	10.6 mq.
bagno	4.66 mq.	100%	4.66 mq.
camera da letto	13.64 mq.	100%	13.64 mq.
disimpegno	2.14 mq.	100%	2.14 mq.
		SOMMANO	37.26 mq.
terrazzo	24.62 mq.	35%	8.61 mq

Sup. netta commerciale totale è Sup. P.T = 37.26 mq. + terrazzo 8.61 mq. a cui aggiungere la sup lorda muri confinanti di sup. 7,40 mq., consegue una sup. convenzionale lorda : **53.27 mq.**

Il bene non è divisibile in natura.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	37,26 mq.	44.66mq.	100 %	44,66 mq.	PT
TERRAZZO	24.62 mq.	24.62 mq.	35 %	8.61 mq	
			SOMMANO	53.27 mq.	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2011 al 25/06/2015	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>PROPRIETÀ 1\1</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg.,9 Part.900, Sub.33</p> <p>Categoria A3</p> <p>Cl.5, VANI 2.5 - P.T.</p> <p>Rendita euro 238.86</p> <p>tot 51 mq tot sup-mq. escl aree coperte 44 mq.</p>
26/05/2010 al 26/05/2011	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>PROPRIETÀ 1\1</p>	<p>Fg.,9 Part.900, Sub.32 Categoria A3</p> <p>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del</p> <p>Pratica n. BA0269156 in atti dal 26/05/2010</p> <p>UFFICIO-CIVILE ABITAZIONE</p>
19/11/2007 al 26/05/2010	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>PROPRIETÀ 1\1</p>	<p>Fg.,9 Part.900, Sub.32</p> <p>Categoria A10</p> <p>Cl.1, VANI 2.5 -P.T. Rendita euro 593.93</p> <p>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del</p> <p>19/11/2007 Pratica n. BA0712678</p> <p>ABITAZIONE-UFFICIO</p>
Dal 16/11/2007 al 19/11/2007	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>PROPRIETÀ 1\1</p>	<p>Fg.,9 Part.900, Sub.32</p> <p>Categoria A10</p> <p>Cl.1, VANI 2.5 -P.T. Rendita euro 593.93</p> <p>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del</p> <p>19/11/2007 Pratica n. BA0712678</p> <p>ABITAZIONE-UFFICIO</p>

Dal 07/12/2006 al 16/11/2007

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
PROPRIETÀ 1\1

Catasto **Fabbricati**
Fg.,9 Part.900, Sub.6
Categoria A3
Cl.1, VANI 2.5, P.T.
Rendita euro 238.86

DAL 24/09/1996 AL 06/12/2006

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
PROPRIETÀ 1\1

Catasto **Fabbricati**
Fg.,9 Part.900, Sub.6
Categoria A3
Cl.5, VANI 2.5 , p.t.
Rendita euro 238.86

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	900	33		A/3	5	3 VANI	Totale 51 mq.	286.63 €	PT	-
								ESCLUSE AREE SCOPERTE 44 MQ.			

Pertinenze

Identificato al catasto Fabbricati - foglio 9, particella 900 sub.33, via Tufaro 22, cat.A/3, classe 3, P.T, vani 3, rendita euro 286,63 .

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi per modifica sagoma soggiorno e creazione corridoio; È stato creato un muro che separa l'ingresso dal soggiorno.

PRECISAZIONI

- ✓ Dal verbale di sopralluogo del 13.09.2023 è emerso che è stato creato un muro che separa l'ingresso dal soggiorno.
- ✓ Presso l'UTC di VALENZANO rinviene l'abitabilità nella forma di dichiarazione assentita del direttore dei lavori e si allega.
- ✓ Immobile è accatastato come cat. A3 e tale risulta, non è mai stato effettuato un cambio di destinazione d'uso presso uff. urbanistica di VALENZANO tale da giustificare il passaggio di categoria catastale dagli anni 19.11.2007 a 26.05.2010.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato, riscontro solo infiltrazioni con conseguente staccamento pellicola a causa dell'umidità di risalita e ambienti privi di isolamento, in corrispondenza del battiscopa tra porta che separa la camera da letto con il corridoio.

PARTI COMUNI

L'appartamento confina con il pianerottolo del piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. Fondazioni: fondazione plinti isolati, una struttura intelaiata in cemento armato.

2. Esposizione: L' immobile ubicato sulla **Via Tufaro N. 22** , confina sud con il vano scala del palazzo a cui appartiene, ad ovest con un'altra unità immobiliare esterna all' immobile, a nord con la particella 911, a est in parte con il cortile e in parte con altra unità immobiliare. .
3. L' altezza interna utile di 2.90 ml.
4. Str. verticali: una struttura intelaiata, in cemento armato
5. Solai: latero cemento
6. Finitura esterna: intonaco bianco.
7. Finitura interna: pittura lavabile, bianca nelle camere, soggiorno
8. Pavimentazione gres nelle stanze e ceramica in bagno; sul terrazzo pavimento gres per esterni.
9. Infissi Esterni ed interni: finestre in alluminio, porte in legno tamburato, tapparelle esterne in pvc
10. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 v.
11. Impianto idrico: acqua proveniente dall' acquedotto, con impianto idrico centralizzato.
12. Impianto termico: la caldaia alimentata a metano con radiatori nelle camere, nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig.xxxx, cf. xxxxxxxxx

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni presso la conservatoria di BARI emerge quanto segue:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata, si conferma la proprietà

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22.06.2015	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen	Reg. part
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
07/12/2006 al 26/06/2015	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. n°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA**Periodo****Proprietà**09/02/2004 al
07/12/2006

████████████████████

██

████████████████████

proprietà 1\1

Rogante**Data****Repertorio
N°****Raccolta
N°**

04/02/2004

26452

12088

Trascrizione**Presso****Data****Reg. gen.****Reg.
part.**CONSERVATORIA
DI BARI

09/02/2004

5943

4141

Registrazione**Presso****Data****Reg. N°****Vol. N°**

AG. ENTRATE DI BARI

06.02.2004

1294

1T

Atti**ATTO DI COMPRAVENDITA****Periodo****Proprietà**24/09/1996
al 09/02/2004

████████████████████

██

████████████████████

██████████

Rogante**Data****Repertorio
N°****Raccolta
N°**

24.09.1996

6547

Trascrizione**Presso****Data****Reg. gen.****Reg.
part.**CONSERVATORIA
DI BARI

12.10.1996

28090

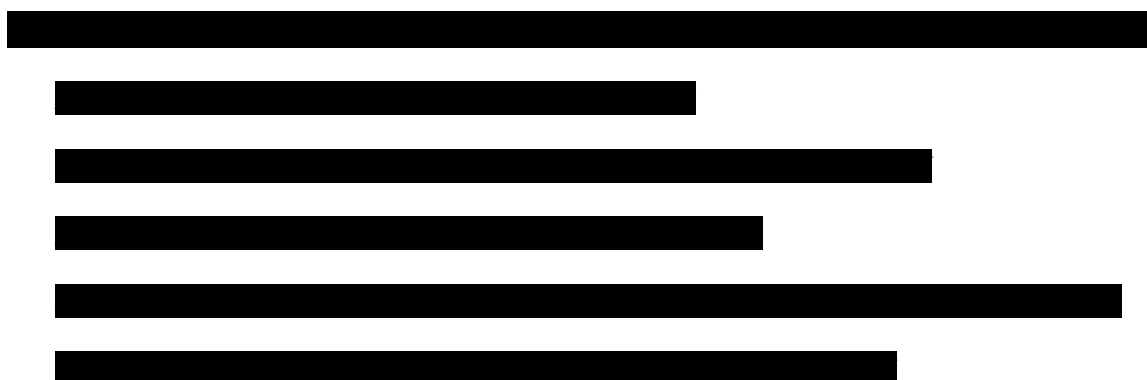
21053

Registrazione**Presso****Data****Reg. N°****Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 01.12.2023 , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



Trascrizione

- *TRASCRIZIONE del 14/04/2023 - [REDACTED]*
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 2147 del 14/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e leggi successive. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici .

Altre irregolarità : Dal sopralluogo è emerso che **esiste una diversa distribuzione interna nel soggiorno , è stato creato un corridoio riducendo lo spazio del soggiorno/ cucina.**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica come segue: ubicato nella città e [fa parte del PDF](#) , è ubicato nella [zona](#) B contesto urbano consolidato.

Come si evince dagli atti di compravendita l'immobile è stato realizzato in data 29.05.1991 e l'insieme dei "titoli edilizi abilitativi" rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, è coerente con lo stato dei luoghi, salvo le difformità edilizie segnalate all'interno dell'abitazione.

Dall'accesso agli atti si evince che:

- ✓ **Stabile realizzato con concessione edilizia del 29.05.1991 prot.7103**
- ✓ **Sentenza del TAR del 18.01.1994 pubbl. 29.03.1994**
- ✓ **Variante concessione edilizia progetto del 03.10.1995 prot. 14123**
- ✓ **Certificato di Abitabilità per *dichiarazione assentita* del direttore dei lavori ing. NICOLA CASCARANO in data del 20.10.1998**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- APE- Il CTU provvede a depositarla.
- ✓ Non rilevo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ✓ Impianto termico: NON è stato consegnato il libretto della caldaia

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

1. NON SONO PRESENTI VINCOLI.
2. ESISTE UN AMMINISTRATORE PROTEMPORE .
3. NON SONO PRESENTI INSOLUTI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

UNICO LOTTO

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato al piano terra a VALENZANO (BA) - VIA TUFARO N. 22

La stima è stata elaborata con il metodo comparativo tiene conto delle valutazioni del mercato immobiliare locale, ed i valori delle compravendite per immobili in zona ristrutturati per beni simili in zona hanno un valore tra i 1.600,00 €/ mq. e il valore minimo rinvenuto di 1350,00 €/mq. per un valore medio finale di **1.475,00 €/ mq.** Essi sono interpolati con la banca dati, dell’Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2023, da cui risulta una forbice per edifici civile abitazione cat. A.3 della stessa categoria compresa tra ai 1050,00 €/mq., per un valore massimo di 1.500,00 €/mq.; si ottiene il valore medio di **1.275,00** , per l’interpolazione dei due valori medi si ricava **1.375,00 €/ mq.**

La superficie convenzionale vendibile è determinata dal calcolo della superficie calpestabile sommata alla superficie dei tramezzi e delle murature interne, viene sommata la superficie delle murature perimetrali, calcolate al 50% del loro sviluppo planimetrico nel caso di murature condivise con altre unità immobiliari.

Bene N° 1 -

Appartamento

VALENZANO (BA) –

53.27 mq.

1.375,00 €/ mq

100,00%

73.246.25 €

VIA TUFARO 22 PIANO

TERRA

Valore di stima: **73.246.25 €**

Considerata la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi

del bene venduto nella misura forfettaria del 15%,ovvero: 73.246.25 € x 15%= 62.259,31 €

(diconsi SESSANTADUEMILADUECENTOCINQUANTANOVE/31 EURO) .

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Dal valore ottenuto sono da detrarsi le regolarizzazioni seguenti:

- 1. Costo del tecnico per NUOVO DOCFA, rettifica catastale per modifica muratura interna per creazione di una zona soggiorno modifica vani. Costo circa 450,00 euro.*
- 2. Sanatoria per pratica CILA sanzione di 1.000,00 €.*
- 3. Pratica al tecnico per CILA IN SANATORIA variazione progetto 600,00 €*

Considerati gli adeguamenti di deprezzamento per le regolarizzazioni della irregolarità rinvenuta, il valore di stima dell'immobile ammonta a € 60.209,31

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE: RIEPILOGO

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto nominato per accertare il valore dell'immobile oggetto di ipoteca (art. 2890 co. 2 c.c.), deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

20 pagine

BARI, li 04.01.2024

L'Esperto

Arch. Aceto Claudia

Pagine 20- ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N. 1 FOTO – FOTO
- ✓ N. 2 ATTO DI PROVENIENZA - ATTO DI COMPRAVENDITA REP. DEL 25.06.2015 - DR.SSA ANNALINDA GIULIANI
- ✓ N. 3A VARIANTE PROGETTO DEL 03.10.1995 PROT. 14123
- ✓ N. 3B Sentenza del TAR del 18.01.1994 pubbl. 29.03.1994
- ✓ N. 4 PIANTA CATASTALE
- ✓ N. 5 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N. 6 VISURA STORICA
- ✓ N.7 PLANIMETRIA IMMOBILE RESTITUITA DAL CTU- A.3
- ✓ N. 8 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N. 9 APE

✓ N.10 CERTIFICATO DI RESIDENZA

✓ N.11 DICHIARAZIONE ASSENTITA DI ABITABILITA'

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a VALENZANO (BA) - VIA TUFARO 22 al PIANO TERRA
si segnalano

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg.9 Part.900 Sub.33 , Categoria A3 ,cl.5 , vani3
- Destinazione urbanistica: l'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica, ai sensi delle leggi urbanistiche in vigore, salvo le segnalazioni delle difformità segnalate a pag .13

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 128/2023

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	VALENZANO (BA) - VIA TUFARO 22, PIANO TERRA		
Diritto reale:	proprietà	Quota	<i>1/1</i>
Tipologia immobile:	appartamento	VANI 3	
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9 Part.900 , Sub.33 , Categoria A3	Valore	€ 60.209,31
Stato conservativo:	DISCRETO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Descrizione:

L'immobile è un appartamento in un edificio in cemento armato ubicato al piano terra; la sua realizzazione fa parte di un progetto che è stato oggetto di sanatoria e successivamente è stata chiesta una variante per modifiche interne ; l'ingresso all' appartamento a destra del portone e dall' accesso si entra direttamente in un corridoio che distribuisce al soggiorno ed alla camera da letto; dal corridoio si accede anche al terrazzo a cui si può accedere dal portone tramite una cancellata di ferro; il soggiorno / cucina, ed è privo di finestra che possa affacciare sull' esterno; un lucernario orizzontale in vetro che affaccia sul corridoio d' ingresso mentre la camera da letto con porta finestra sul terrazzo ; dalla camera da letto si accede tramite una porta ad un disimpegno che porta nel bagno privo di finestre; l' appartamento è termoautonomo, con caldaia ubicata sul

terrazzo in un box metallico di cui non si è potuto verificare il funzionamento e radiatori nelle camere e nel bagno; il pavimento della casa è in gres chiaro formato 44x44 in buono stato, in tutte le camere, le ceramiche nel bagno di altra forma rettangolare e mattonelle in ceramica in cucina; gli infissi esterni della casa, sono 2 porte finestre sono in alluminio bianco e le tapparelle in pvc , le porte in legno tamburato beige, in generale le finiture sono discrete e datate .

FORMALITÀ DA CANCELLARE

Iscrizioni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione

- *TRASCRIZIONE del 14/04/* [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]