

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.



**Immobile in via Leonardo da Vinci n.1, 4° piano-Valenzano -BA-**



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aceto Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 394/2020 del R.G.E.

promossa da

**xxxx**

*difesa da*

Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo

contro

**SIG.RA**

*Codice fiscale:*

- VALENZANO (BA)



## SOMMARIO

---

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| Lotto Unico.....   | 5  |
| Titolarità .....   | 5  |
| Confini.....   | 5  |
| Consistenza.....   | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                     | 7  |
| Dati Catastali .....   | 8  |
| Precisazioni.....  | 8  |
| Stato conservativo .....   | 8  |
| Parti Comuni.....  | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                             | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                         | 9  |
| Stato di occupazione .....   | 10 |
| Provenienze Ventennali .....   | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                      | 12 |
| Normativa urbanistica .....  | 13 |
| Regolarità edilizia.....   | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                   | 14 |
| Stima / Formazione lotti .....                                       | 14 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                           | 17 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare N.394/2020 del R.G.E. .... | 21 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....         | 22 |



## INCARICO

---

All'udienza del 15/04/2020, la sottoscritta Arch. Aceto Claudia, con studio in Via Re David, 22 - 70125 - (BA), email clodias13@gmail.com, PEC claudia.aceto@archiworldpec.it, Tel. 345 59 53 587, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Per l'esaustivo svolgimento del compito affidatomi, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e 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 Valenzano; l'Archivio Notarile Distrettuale di Valenzano; l'Ufficio Tecnico del Comune di Valenzano

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) -PIANO ATTICO, via Leonardo da Vinci n.1, piano 4° senza ascensore.
- **Il sopralluogo è avvenuto il 02/07/2021 in presenza della sig.ra madre della sig.ra , a seguito della ripresa ai sensi dell' art 54 ter del d.l. 18/2020 poi prorogata con IL D.L. 31 DICEMBRE 2020, n. 183 a cui si è adeguato il tribunale di Bari , con la circolare del 05 .01.2021**

## DESCRIZIONE

---

L'immobile ubicato al 4° piano, piano attico in un edificio in c.a. ed è un appartamento; non esiste ascensore l'ingresso è la prima porta a sinistra delle scale; dall' accesso si entra direttamente nel corridoio, che porta all' angolo cottura , poi tramite una finestra in un soggiorno, un bagno, un' ampia camera da letto; un terrazzo angolare il cui accesso è dal soggiorno, mentre un balcone lungo e stretto su via Bari, che percorre dal bagno fino alla camera da letto per l' intero angolo ; l' appartamento è termoautonomo , con caldaia Vaillant ubicata sul balcone lato del bagno; un angolo cottura collocato alla fine del corridoio con un piccolo finestrino; il soggiorno occupa una parte del terrazzo che affaccia su via LEONARDO DA VINCI, è stato oggetto del condono con concessione approvata; frontalmente all' ingresso si accede alla camera da letto, è poco illuminata, ha un rapporto aeroilluminante molto basso; dalla camera da letto si accede a un altro vano , che si trova in condizioni di rustico; quest' ultimo vano è abusivo, in condizioni di pessima finitura, pareti prive di intonaco e strato cartonato bituminoso sovrastante al pavimento del precedente terrazzo; quest' ultimo vano non è stato approvato dall' u.t.c. del COMUNE di VALENZANO; il pavimento



della casa è in gres, in un buono stato, in tutte le camere, gres di colore diverso e una diversa tipologia nel bagno; le porte sono in legno scuro e sono scorrevoli, e gli infissi esterni della casa in alluminio con doppio vetro e dotati di inferriate antintrusione in ferro; in generale le finiture sono discrete. le altezze delle camere sono diverse in quanto è stato realizzato il cartongesso a soffitto nel soggiorno, nella zona cucina, che ne modifica l'altezza netta che passa dai 3.00, ai 2.60 ai circa 2.90 m. e 2.40m. nel soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato come segue:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - VIA LEONARDO DA VINCI N.1, PIANO 4°

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
70017 - VALENZANO (BA)  
Nata a

## CONFINI

---

L'immobile ubicato sulla **via Leonardo da Vinci n.1**, ultimo piano 4°, (PIANO ATTICO), confina sud con il vano scala, a nord est con esterno LARGO SAN FILIPPO, ad sud con un altro appartamento, ed una parte del terrazzo a sud affaccia su via LEONARDO DA VINCI.



## CONSISTENZA

I vani che sono stati conteggiati sono i seguenti :

| <b>ambienti</b>   | <b>Superficie netta</b> |
|---|-------------------------|
| corridoio ( il vano non è delimitato in quanto si fonde con l ' angolo cottura)                             | 9 mq.                   |
| angolo cottura  | 11,5 mq.                |
| bagno   | 7 mq.                   |
| soggiorno   | 17,50 mq.               |
| camera da letto   | 16 mq.                  |
| Vano al rustico, ( in quanto abusivo si tiene conto nel paragrafo succ .della sua demolizione)              | 18 mq.                  |
| <i>Balcone ( il balcone ha una zona poco definita ,a rustico)</i>   | Circa 24,5 mq.          |
| <i>Terrazza le pareti che circondano la terrazza sono state rivestite con pietre decorative a spessore.</i> | Circa 41 mq.            |

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

| <b>Destinazione</b>                                       | <b>Superficie Netta</b>  | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b>       | <b>Piano</b> |
|---|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------|--------------|
| <i>Abitazione</i>   | <b>79 mq.</b>            | <b>92 mq.</b>           | <b>1</b>            | <b>92 mq.</b>                   | <b>CIRCA<br/>3 M</b> | <b>4 •</b>   |
| 1 terrazzo di cui al 30 % fino a 25 mq.<br><br>AL PIANO 4 | 30%*25<br>mq.+10% 16 mq. | 9.1 mq.                 |                     | 9.1 mq.                         |                      |              |



|  |              |       |  |                   |  |
|--|--------------|-------|--|-------------------|--|
| 1 balcone di cui il<br>25 % AL PIANO 4 | 25%*24,5 mq. | 6 mq. |  | 6,1 mq.           |  |
| <i>SOMMANO</i>                         |              |       |  | <i>107.20 MQ.</i> |  |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|

Dal 03/02/2000 al 19/09/2002

Catasto **Fabbricati**  
 Fg. , Part. , Sub  
 Categoria A3  
 Cl.5, Cons. 4  
 Rendita lire 542.500  
 Piano 4

Dal 19/09/2002 al 25/10/2005

Catasto Fabbricati  
 Fg. , Part. , Sub.  
 Categoria A3  
 Cl.5, Cons. 4  
 Rendita € 280,18  
 Piano 4  
  
 variazione diversa distribuzione degli spazi interni

Dal 25/10/2005 al 31/05/2011

Catasto Fabbricati  
 Fg. , Part. , Sub.  
 Categoria A3  
 Cl.5, Cons. 4  
 Rendita € 400,25  
 Piano 4

Dal 31/05/2011

Catasto **Fabbricati**  
 Fg.30 , Part. 82, Sub. 23  
 Categoria A3  
 Cl.5, Cons. 4  
  
 Rendita € 400,25



Superficie catastale 100 mq SUP. coperta 89mq.

Rendita € 400.25

Piano 4

## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                         |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                         |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 30     | 82    | 23   |                     | A3        | 4      | 100         | mq                      | 400,25  | 4°    | -        |

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti, **salvo** : il vano a destra dell'ingresso, era un terrazzo ed è stato chiuso senza titolo edilizio, abusivamente e va ripristinato nel suo stato originario.

## PRECISAZIONI

---

Come indicato, dal verbale di sopralluogo del 02/07/2021 è emerso che l'immobile catastalmente ha un vano abusivo privo di titolo edilizio.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è in uno stato discreto, riscontro infiltrazioni con conseguente formazione di efflorescenze al soffitto lungo il corridoio, degrado anche in corrispondenza delle pareti, nella parte bassa delle pareti, per un'altezza irregolare di circa 70 cm dal pavimento, nella zona soggiorno, nella zona corridoio e nell'angolo cottura, e in parte nel bagno al soffitto, riscontro formazione di muffe, rigonfiamento e distacco dell'intonaco sulle pareti e della pellicola pittorica, ammaloramenti a soffitto della zona soggiorno, lesioni sulle pareti sia lato interno che lato esterno sul terrazzo.



## PARTI COMUNI

---

L'appartamento è indipendente, sito al 4° piano, non ha parti comuni, confina con il pianerottolo di piano ed un altro appartamento, e non è servito da ascensore.

## 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 Leonardo da Vinci n.1**, ultimo piano 4°, (PIANO ATTICO), confina sud con il vano scala, a nord est con esterno LARGO SAN FILIPPO , ad sud con un altro appartamento, ed una parte del terrazzo, affaccia su via LEONARDO DA VINCI.
3. Altezza interna utile di circa 3.00 ml. Ma in diversi punti è più bassa, in diversi punti della casa il soffitto è più basso sia per il controsoffitto che per la presenza di un gradino che ne abbassa la quota.
4. Str. verticali: una struttura intelaiata, in cemento armato
5. Solai: latero cemento
6. Finitura esterna: il terrazzo della casa è rivestito con mattoni di spessore minimo in pietra effetto tufo e un apparato decorativo di bordo superiore e inferiore in ciottoli.
7. Finitura interna: pittura lavabile, bianca nelle camere tranne una parete di colore marrone nel soggiorno.
8. Pavimentazione gres effetto pietra nella casa e ceramica scura bicolore in bagno; sul terrazzo pavimento marrone chiaro per esterni.
9. Infissi Esterni ed interni: finestre in alluminio con tapparelle, porte scorrevoli, presenza di inferriate esterne di chiusura , al bagno, passaggio dal soggiorno all' angolo cottura, e in camera da letto. Tapparelle manuali, tranne nel soggiorno dove c'è una veneziana, e nel bagno tapparella elettrica.
10. Impianto elettrico: sottotraccia a 220 v.
11. Impianto idrico: acqua proveniente dall' acquedotto con impianto condominiale

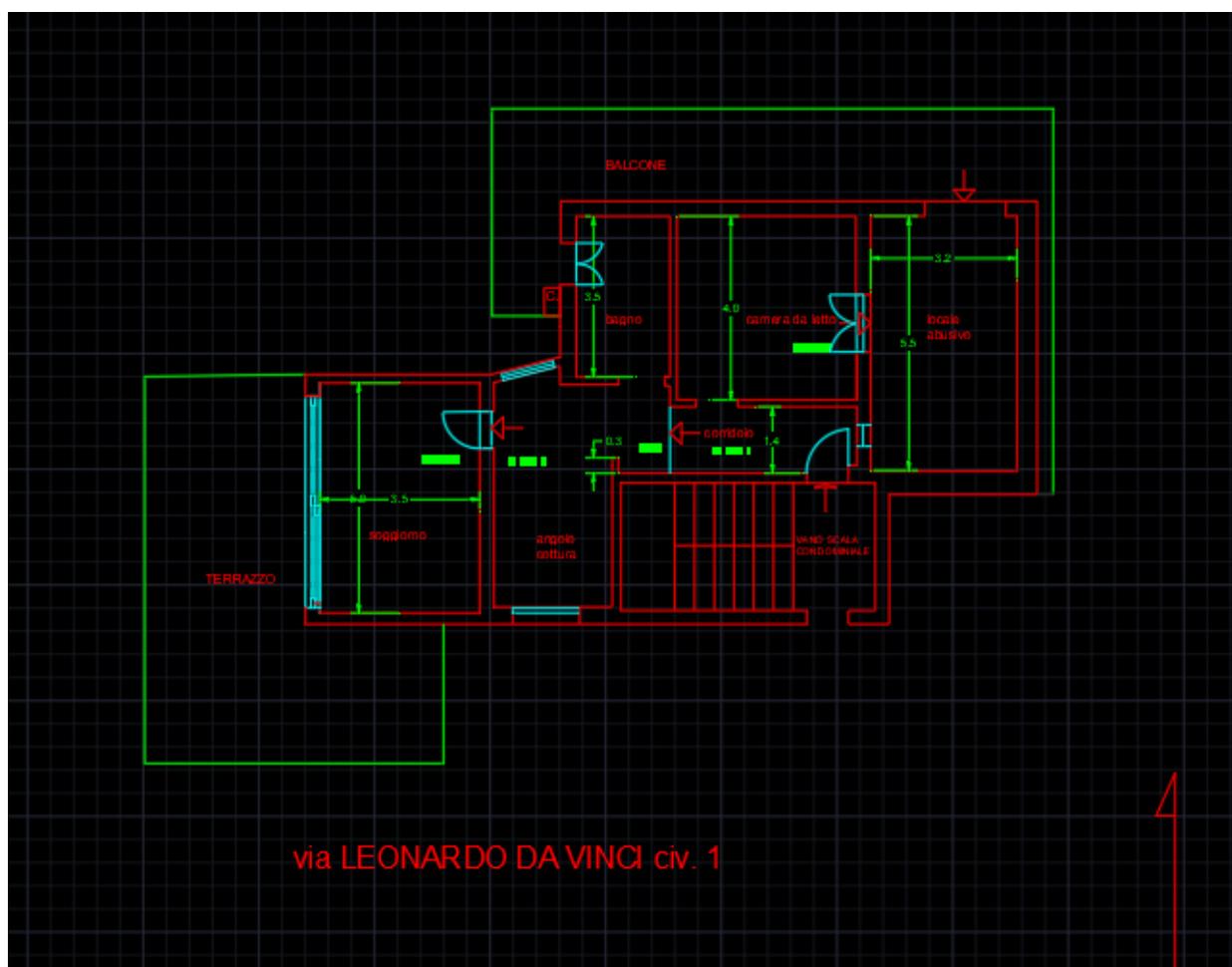


12. Impianto termico: la caldaia alimentata a metano con radiatori in ghisa, e 1 termoarredo nella camera da letto, 3 split per raffrescamento, di cui uno nella camera da letto, l'altro nel soggiorno e l'altro nell' angolo cottura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato momentaneamente dalla signora \_\_\_\_\_ in rapporto di parentela con l'esecutato la signora \_\_\_\_\_, madre della signora \_\_\_\_\_, priva di contratto di locazione.

## PIANTA



## PROVENIENZE VENTENNALI

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



| Periodo        | Proprietà                              | Atti                         |             |                      |                    |
|----------------|--|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/05/2011 | NATA A BARI IL<br>CF.<br>proprietà 1\1 | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                |  | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |  | DR.                          | 31/05/2011  | 95133/16007          |                    |
|                |  | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                |  | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |  | CONSERVATORIA DI ROMA        |             | 16026                | 25338              |
|                |  | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                |  | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |  | AG. ENTRATE ROMA             |             |                      |                    |

| Periodo                        | Proprietà                               | Atti                          |             |                      |                    |
|--------------------------------|---|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/09/2002<br>al 25/1/2005 | NATA A BARI IL<br>CF.:<br>proprietà 1\1 | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>  |             |                      |                    |
|                                |   | <b>Rogante</b>                | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |   | NOTAIO dr. PANTALEO SALVATORE | 19/09/2002  | 8881                 |                    |
|                                |   | <b>Trascrizione</b>           |             |                      |                    |
|                                |   | <b>Presso</b>                 | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |   | CONSERVATORIA DI BARI         | 28/09/2002  | 41668                | 29811              |

| <b>Registrazione</b>           |             |                |                |
|--------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>Presso</b>                  | <b>data</b> | <b>Reg. N°</b> | <b>Vol. N°</b> |
| AG. ENTRATE DI GIOIA DEL COLLE | 08/10/2002  | 5487           |                |



| Periodo                         | Proprietà | Atti                         |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 03/02/2000<br>Al 19/09/2002 |           | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           | NOTAIO dr.<br>DOMENICO MEMEO | 03/02/2000  |                      | 7484               |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |           | CONSERVATORIA DI<br>BARI     | 04/02/2000  |                      | 2228               |
|                                 |           | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |           | AG. ENTRATE DI<br>BARI       | 22/02/2000  |                      | v                  |

- 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 odierna, della sig.ra

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 26/04/2021 e del 29 12 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- *Atto: ipoteca volontaria*

presso la CONSERVATORIA di ROMA il 10/06/2011 – IPOTECA per MUTUO  
Reg. gen



Quota: 143.000,00 EURO

**A favore**

Contro **SIG.RA**

- **Trascrizioni**

**Atto di PIGNORAMENTO**

Trascritto A BARI il 12.11.2020

Reg. gen. 45625 - Reg. part. 32227

Quota: 160.

Contro SIG.RA \*

Formalità a carico dell'acquirente

*\*nell' istanza di vendita si indica quanto segue: l'atto di precetto notificato in data 31.07.2020 con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 160.673,19 oltre spese legali ed occorrenze tutte alle Sig.re , quale parte mutuataria e (C.F.: ), nata a Bari, il . quale parte mutuataria e datrice di ipoteca.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile tranne per un vano costruito abusivamente.

**Altre irregolarità edilizie:** Non regolare per il DPR 380 / 2001. dal sopralluogo è emerso che l'appartamento oggetto del pignoramento, ha una porta finestra nella camera da letto, che lo collega ad un altro vano, della stessa proprietà, che si trova allo stato di rustico e privo di titolo edilizio: non sanabile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica come segue:

Come si evince dagli atti di compravendita l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967 l'insieme dei "titoli edilizi abilitativi" rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, è coerente con lo stato dei luoghi, salvo una difformità edilizia per il vano a rustico indicato nel paragrafo precedente.

si legge dagli atti la storia dell'immobile:

- **Concessione edilizia del fabbricato pratica , n. 59 del 28\11\1965**



- **Sanatoria , per elevazione 4° piano con concessione** , in data successiva, è stata richiesta una variante di condono è stata approvata ai sensi della legge 28/2/ n 47, la concessione in variante, **numero 314/1986 n. sanatoria 314** IN DATA 21/02/1990 ( per sanare il soggiorno sul terrazzo di circa 17,50 mq. realizzato successivamente), priva di pianta progettuale urbanistica ma allegata solo piantina catastale aggiornata dell'appartamento, datata 27/06/1986.
- in data 12/09/2005 prot. 1309 è stata presentata dalla sig.ra all' UTC , una richiesta per chiudere una porzione di terrazzo con una tettoia; dal fascicolo si apprende , però che insieme alla richiesta per sanare la tettoia in legno era già stata chiusa un' altra zona del terrazzo a creare un altro vano, con 3 pareti e copertura, l' intervento è stato denunciato alla Polizia MUNICIPALE con notifica al comune il 20/01/2004 , motivo per cui la richiesta dell'opera, e dell' abuso, è stata respinta con diniego di SANATORIA N. 325 DEL 27/06/2007. ( allegato 6 ).
- **Agibilità in data 15/07/1965 n.262/18**

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

**Esiste** l'APE redatta dal in data 20.05.2011 in scadenza , il CTU ha provveduto a rinnovarla.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. (è stato consegnato il libretto della caldaia)

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli.

ESISTE UN AMMINISTRATORE PROTEMPORE ed allego E-MAIL PER ATTESTARE LA PRESENZA DI 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 a Valenzano (BA) - via Leonardo da Vinci n.1, piano 4°

L'immobile ubicato al 4° piano, in un edificio di 4 piani, alle porte di VALENZANO ; esso è composto da un corridoio, un angolo cottura, un soggiorno, un bagno, un' ampia camera da letto, un terrazzo e un balcone lungo che parte dal bagno e si collega alla camera da letto tramite un vano abusivo ; la casa ha il pavimento in gres effetto pietra bianca, in tutte le camere e nel bagno di un' altra tipologia, le porte in legno scorrevoli, infissi in alluminio con inferriate in ferro; le finiture sono discrete.

La stima tiene conto delle valutazioni del mercato immobiliare locale, e i valori oscillano in zona per beni simili, tra i 1.050 €/mq. e il valore minimo rinvenuto, di 900.00 €/mq. per immobili in zona ristrutturati per un valore medio finale di **975,00 €/ mq** essi sono interpolati con la banca dati, dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2021 , da cui risulta una forbice per edifici civile abitazione della stessa categoria compresa tra ai 1.000 €/ mq e 1500,00 €/ mq per un valore medio per quest' ultimi di **1.250,00 €/ mq** .; per interpolazione dei due valori medi, si ottiene il valore medio di **1.112,5€/ mq**

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

|  |          |                     |              |         |              |
|--|----------|---------------------|--------------|---------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Valenzano (BA) - via<br>Leonardo da Vinci<br>n.1, piano 4° | 107,2 mq | <b>1.125,00€/mq</b> | € 120.600,00 | 100,00% | € 120.600,00 |
|--|----------|---------------------|--------------|---------|--------------|

Valore di stima: € **120.600,00**

Sono considerati i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: luminosità, assenza di un ascensore, l' ubicazione vicinanza al centro storico, stato di conservazione dell' immobile, servizi di zona, le caratteristiche fanno riferimento alle qualità dell'unità immobiliare quali :

k1. la luminosità (**discreto**, il disimpegno non ha luce naturale ed anche la camera da letto è per nulla illuminata naturalmente), 0.95



k2. l'efficienza degli impianti (**media:** immobile dotato di caldaia, sistema elettrico), 1,00

k3.la vetustà dell'immobile (immobile realizzato ANNI 60): 0.95

**k4. lo stato di manutenzione ed i tipi di finitura ( non è buono lo stato di conservazione dell' immobile in quanto soggetto a fenomeni d' infiltrazioni d' acqua che hanno deteriorato parti di pareti e soffitto dell' immobile) : 0.95**

k5. ubicazione vicinanza al centro : 0.95

k.6: assenza di ascensore : 0.95

da cui **K. finale** :  $k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 = 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 0.81$

Il valore viene adeguato al coefficiente finale **K finale** = 0.81, di cui € 120.600,00€ X 0.81=

**97.686.00 €** , il valore ottenuto viene corretto, per legge, e tiene conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15% : Il probabile valore di mercato del bene in stima è

**ovvero: 97.686.00 € x15%= 83.033.10 €**

(diconsi OTTANTATREMILATRENTATRE /10 euro)

## ONERI DI REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

*Dal valore ottenuto sono da detrarsi:*

*1.L' immobile ubicato nella zona b del pdf del comune di Valenzano, fa parte di uno stabile e per zona e indice, non consente aumenti di volume, il costo per rettificare l'irregolarità riscontrata sui luoghi, relativamente ad una parte del terrazzo retrostante chiuso sui lati e con una copertura tale da costituire un vano rinvenuto allo stato di rustico e senza titolo edilizio, dunque abusivo, : considerata la zona B e l' indice di fabbr. fondiario  $i = 5 \text{ mc/mq.}$ , il volume sul lotto risulta esaurito e il vano costruito ulteriormente, non è sanabile, ai sensi del dpr. 380 \2001 e succ. modifiche, D.L. N. 77 DEL 2021, in quanto la volumetria non rientra negli estremi di legge, che consente una tolleranza massima di errore del 2% per la volumetria eccessiva; quindi sono previsti costi di demolizione del vano abusivo per circa per un volume di  $V. = 17 \text{ mc.}$  ( pareti e copertura e travi in c.a.) e il ripristino dello stato dei luoghi, per il calcolo si fa riferimento al prezzario regionale della Puglia , ARIAP. per le demolizioni di parti non strutturali e travi rilevate del vano strutturali. Nel costo sono compresi gli importi per la rimozione e trasporto a discarica*



delle macerie e non ultimi i costi della sicurezza ai sensi del Dlgs 81/2008. , il costo include la consegna in discarica autorizzata dei rifiuti, per un valore finale di circa **di circa 4.200,00 euro**.

**2. La pratica catastale redatta dal tecnico abilitato per rettificare la pianta rinvenuta agli atti e non conforme alla situazione di legittimità urbanistica sia per la destinazione degli ambienti che per il vano non conforme alla legge: circa 450,00 euro, e 50,00 euro di contributo Ag.D.E.**

**Riepilogando devono considerarsi i costi, per la regolarizzazione a carico della procedura di circa 4.700,00 euro .**

**3. riscontro anche insoluti condominiali fino al 14.12.2021 che allego per un importo sia dell' occupante la sig.ra            che da parte del debitore la sig.            :**

- € 112.00 rate ordinarie (agosto-dicembre) –
- € 201.13 rate aqp –
- € 490.44 RATE STRAORDINARIE -

**Per un totale di € 803.57.**

**Considerati gli adeguamenti di deprezzamento per le regolarizzazioni per le irregolarità rinvenute, il valore di stima dell'immobile ammonta a 77.529.53 €**

**(SETTANTASETTEMILACINQUECENTOVENTINOVE/53 EURO).**

**N.B. Si segnala altresì che lo stato di conservazione è scarso anche per i problemi riscontrati di infiltrazioni necessario ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura sovrastante, sono ammalorate pareti e soffitto dell' appartamento nel corridoio, angolo cottura, soggiorno e bagno, tali costi ammontano ad un valore di circa 2.500,00 € , quota da ripartire tra condomini dello stabile, in base alle tabelle millesimali, considerato che l'immobile è ubicato sul terrazzo .**

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE: RIEPILOGO**

---

- Si segnala la necessità di una variazione catastale della pianta catastale elaborata in data 25/10/2005 , solo dopo la demolizione del vano abusivo, di chiusura del 2° terrazzo , in quanto codesto vano non è legittimo, non approvato da parte dell' U.T.C di VALENZANO.



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

BARI, li 03/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Aceto Claudia



### Pagine 23- ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 FOTO – FOTO
- ✓ N° 2 ATTO DI PROVENIENZA - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ - CERTIFICATO AGIBILITA
- ✓ N° 4 LICENZA EDILIZIA N.59 DEL 1965
- ✓ N.5 CONDONO LEGGE 47/'85, **NUMERO 314/1986 N. SANATORIA 314** IN DATA 21/02/1990 E **ALLEGATA PIANTA CATASTALE APPROVATA 27/06/1986**
- ✓ N° 6 COMUNICAZIONE DEL COMUNE PER DIVIETO DI COSTRUZIONE PER ULTERIORE VOLUME COSTRUITO ABUSIVAMENTE PRATICA 394 /2004 **DINIEGO DELL' U.T.C. DI VALENZANO** PER CHIUSURA DEL VANO SU TERRAZZO - DINIEGO N. 325 DEL 27/06/2007.
- ✓ N° 7 ESTRATTI DI MAPPA – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 8 VISURE E SCHEDE CATASTALI – VISURE STORICHE
- ✓ N° 9 ALTRI ALLEGATI - CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE
- ✓ N°10 DISEGNO PLANIMETRIA DEL CTU



- ✓ N°11 COMUNICAZIONE DELL' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO PER INSOLUTI
- ✓ N.°12 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N. °13 CHECK LIST
- ✓ N°14 – A.P.E . AGGIORNATA AL 1.1.2022
- ✓ N°15 – PIANTA CATASTALE AGLI ATTI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - VIA LEONARDO DA VINCI N.1, PIANO 4°

L'immobile ubicato al 4° piano, in un edificio in c.a. ed è un appartamento; composto da un ingresso con immissione diretta nel corridoio, un soggiorno, un bagno, un'ampia camera da letto; un terrazzo ampio ed angolare il cui accesso dal soggiorno, un balcone lungo e stretto a cui si accede dalla finestra del bagno, percorre lungo l'esterno fino alla camera da letto per l'intero angolo:

- L' Appartamento è termoautonomo, con caldaia Vaillant ubicata sul balcone del bagno; un angolo cottura collocato alla fine del corridoio con un piccolo finestrino; il soggiorno occupa una parte del terrazzo che affaccia su via LEONARDO DA VINCI, è stato oggetto del condono con concessione approvata; frontalmente all' ingresso si accede alla camera da letto; la casa è poco illuminata, ha un rapporto aero illuminante molto basso; dalla camera da letto si accede a un altro vano , che si trova in condizioni di rustico, pareti prive di intonaco e pavimento coperto da un cartone bitumato ; quest' ultimo vano è abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30 Part. 82, Sub. 23, Categoria A3

Destinazione urbanistica: l'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica, ai sensi delle leggi urbanistiche in vigore, salvo le segnalazioni di un abuso di pagina 16

- Necessaria la rettifica catastale in quanto il vano abusivo realizzato è privo di titolo edilizio e non sanabile, si prescrive la demolizione, inoltre riscontro difformità catastale, nella zona corridoio l'ubicazione di un angolo cottura realizzato al posto del ripostiglio come indicato invece nella pianta catastale.



## SCHEMA RIASSUNTIVO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 394/2020 DEL R.G.E. LOTTO UNICO

#### Bene N° 1 - Appartamento

|   |   |                   |                    |
|---|---|-------------------|--------------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Valenzano (BA) - via Leonardo da Vinci n.1, piano 4°/piano attico.  |                   |                    |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | proprietà intera  | <b>Quota</b>      | 1/1                |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento  | <b>Superficie</b> | 104 mq             |
|   | Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30,<br>Part. 82, Sub. 23, Categoria A3   | <b>Valore</b>     | <b>77.529.53 €</b> |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | DISCRETO,   |                   |                    |
| <b>Descrizione:</b>                                   | <p>L'immobile ubicato al 4° piano, in un edificio in c.a. ed è un appartamento; composto da un ingresso che immette direttamente al corridoio, seguono un angolo cottura, un soggiorno, un bagno, un'ampia camera da letto; un terrazzo angolare il cui accesso solo dal soggiorno, un balcone lungo e stretto che percorre dal bagno fino alla camera da letto per l'intero angolo ;</p> <p>l' appartamento è termoautonomo, con caldaia Vaillant, ubicata sul balcone vicino il bagno; un angolo cottura collocato alla fine del corridoio con un piccolo finestrino; il soggiorno occupa una parte del terrazzo che affaccia ad angolo su via LEONARDO DA VINCI, è stato oggetto di un condono con concessione approvata; dall' ingresso si accede alla camera da letto, la casa è poco illuminata, ha un rapporto aero illuminante molto basso; dalla camera da letto si accede ad un altro vano , che si trova a rustico, pareti prive di intonaco e pavimento coperto da un cartone bitumato ; quest ' ultimo vano è abusivo;</p> |                   |                    |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |                    |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |                    |

L' IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA SIGNORA

MADRE DEL DEBITORE LA SIGNORA



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Atto: ipoteca volontaria**

Iscritto presso la CONSERVATORIA di ROMA il 10/06/2011 – IPOTECA per MUTUO

Reg. gen. 25339 - Reg. part. 5733

Quota: 143.000,00 EURO

**A favore di** B.N.L S.P.A

Contro **SIG.RA**

### *Trascrizioni*

#### **Atto di PIGNORAMENTO**

Trascritto presso la CONSERVATORIA di BARI il 12.11.2020

Reg. gen. 45625 - Reg. part. 32227

Quota: 160.673,19 EURO

**A favore di** BNL S.P.A

Contro SIG.RA

Formalità a carico dell'acquirente

