

**TRIBUNALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- \* \* \* \* \* -----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----- \* \* \* \* \* -----

**Procedimento Esecuzione Immobiliare n°678/2011 R.G.E. promosso da:**

----- \* \* \* \* \* -----

**(Avv. Gianalberto CARADONNA - Via De Rossi n°16 - 70122 BARI)**

**(Avv. Salvatore ORSI - Via De Rossi n°16 - 70122 BARI)**

----- \* \* \* \* \* -----

**IN DANNO DI**

----- \* \* \* \* \* -----

**(Avv. Tiziana PAPARELLA - via Raffaele Fascilla n. 55, 70025 GRUMO APPULA)**

----- \* \* \* \* \* -----

**G.I. dr. Antonio RUFFINO**

*il C.T.U.*  
*( Ing. Vito PIGNATARO )*



**STUDIO TECNICO**

*di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione*  
via E. De Nicola n°84 – 70042 – Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 – cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E  
tel.080/473.38.48 – cell.340.3000.417-e-mail:[studiopignatarovp@libero.it](mailto:studiopignatarovp@libero.it)- pec:[vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it](mailto:vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it)



**TRIBUNALE DI BARI****Ufficio Esecuzione Immobiliare****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento Esecuzione Immobiliare n°678/2011 R.G.E. promosso da:**

**(Avv. Gianalberto CARADONNA - Via De Rossi n°16 - 70122 BARI)**

**(Avv. SALVATORE ORSI - Via De Rossi n°16 - 70122 BARI)**

**in danno di**

**(Avv. Tiziana PAPARELLA - via R.Fascilla n. 55, 70025 Grumo Appula)**

**G.I. dr. Antonio RUFFINO**

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

Premesso:

- Che il signor G.I. dr. Antonio RUFFINO nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO C.T.U. nella causa in epigrafe;
- Che con provvedimento del 28/03/2023, sciolta la riserva assunta all'udienza del 11/01/2023, il signor G.I. assegnava al CTU il compito di **aggiornare la perizia di stima, con particolare riferimento sia alle opere di manutenzione straordinaria delle quali l'immobile pare necessitare secondo le risultanze peritali in atti sia all'incidenza sul relativo valore di stima;**
- che lo scrivente, al fine di acquisire i dati catastali aggiornati degli immobili oggetto di causa, estraeva dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati le visure storiche aggiornate degli immobili del compendio



immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva (**allegato "A"**)

ciò premesso lo scrivente procede con l'evasione dell'incarico previa stesura dell'elaborato peritale con il seguente ordine di esposizione:

1. Identificazione del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva
2. Descrizione, stato conservativo, superfici, Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica, confini e dati catastali del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva
3. Determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in assenza di oneri oblativi e di manutenzione straordinaria
4. Stima dei cespiti ricadenti nell'attivo della procedura esecutiva epurati degli oneri oblativi e di manutenzione straordinaria

----- \*\*\*\*\* -----

**1. Identificazione del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva**

Il compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva è costituito dai seguenti immobili:

➤ **IMMOBILE N°1**

Locale per uso deposito sito al piano terra di via Generale Armando DIAZ n°33, identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°1 – categoria C/2 – consistenza 25mq – piano terra.

➤ **IMMOBILE N°2**



Abitazione di tipo civile alla via Generale Armando DIAZ n°35  
 identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 –  
 sub. n°4 – categoria A/2 – consistenza 7 vani – 1°piano

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**2. Descrizione, stato conservativo, superfici, Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica, confini e dati catastali del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva**

\*\*\*\* \* \*\*\*\*

➤ **IMMOBILE N°1**

Locale per uso deposito sito al piano terra di via Generale Armando DIAZ n°33, identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°1 – categoria C/2 – classe 6 - consistenza 25mq – piano terra – rendita 118,79€.

- **Descrizione**

Locale per uso deposito sito in agro di TRIGGIANO al piano terra del fabbricato al civico n°33 di via Generale Armando DIAZ. L'immobile è composto da un ampio ambiente comunicante con via Generale Armando DIAZ e da un piccolo ambiente secondario, intercettato da un muro divisorio, ove è posizionato un antibagno ed un piccolo bagno.

L'immobile, locato in passato per attività da COIFFUER, continua a mantenere al suo interno parte degli impianti utilizzati dalla predetta attività commerciale.

Il fabbricato al quale appartiene il predetto immobile ha le strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato. Il locale è dotato dell'impianto idrico, fognante ed elettrico per i quali lo scrivente, in forza di



quanto accertato, ritiene non essere conformi alla normativa vigente. Per quanto concerne le finiture va osservato che le stesse di tipo economiche e comprendono intonaci di buona finitura e pavimenti in marmo tipo ROYAL. I rivestimenti delle pareti del bagno e dell'antibagno sono eseguiti con piastrelle di ceramica. I sanitari presenti sono essenziali ed in sufficiente stato conservativo.

----- \*\* . \*\* -----

- **Stato di conservazione**

Lo stato conservativo del locale in esame è sufficiente e non presenta fenomeni tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria di carattere urgente.

Il fabbricato di via Generale Armando DIAZ n°31, 33, 35 e 37, al quale appartiene il deposito in esame, presenta in uno stato conservativo non buono e necessità di interventi di manutenzione straordinaria alle parti comuni ed in particolare al prospetto principale, al prospetto interno ed a quelle di proprietà esclusiva delle Unità Immobiliari (lastrico solare).

----- \*\* . \*\* -----

- **Superfici ed altezze interne**

La superficie lorda del locale per uso deposito è circa 30mq.

L'altezza netta interna misura circa 3,90mt

----- \*\* . \*\* -----

- **Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica**

Il fabbricato di via Generale Armando DIAZ n°31, 33, 35 e 37 è stato edificato in forza di:

- NULLA OSTA del 14/06/1976 per l'esecuzione dei lavori di cui al



parere favorevole espresso dalla commissione Edilizia il 29/01/1976 con verbale n°20 al “progetto del fabbricato per civile abitazione”

- Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia il 14 maggio 1977 con verbale n°50 al progetto di variante

Il sindaco del comune di TRIGGIANO ha rilasciato il 14 febbraio 1979 il permesso di abitabilità delle abitazioni al piano rialzato ed al primo piano ed il permesso di uso del locale al piano terra.

In relazione alla legittimità e destinazione urbanistica del locale al piano terra lo scrivente ha accertato che, rispetto allo stato dei luoghi, il “progetto del fabbricato per civile abitazione” approvato dalla Commissione Edilizia del 29 gennaio 1976 con verbale n°20 e nella successiva variante approvata dalla Commissione Edilizia del 14 maggio 1977 con verbale n°50 presenta le seguenti difformità:

- sul lato Nord del locale esiste una finestra non assentita che ha l'affaccio verso il cortile interno del fabbricato
- non è riportato il piccolo ambiente adibito ad antibagno
- il bagno presenta una consistenza maggiore di quella assentita.

In ordine alla sanabilità afferente la finestra con affaccio sul cortile interno, atteso che con Sentenza passata in giudicato n. 251/2022 pubbl. il 21/01/2022 RG n. 10748/2014 Repert. n. 408/2022 del 21/01/2022, il cortile interno facente parte dell'immobile identificato con Fg. 16, p.lla 2208 sub.2, veniva assegnato in proprietà esclusiva ad un soggetto estraneo alla procedura in epigrafe, la difformità urbanistica non è sanabile.

Le difformità interne afferenti la diversa distribuzione interna, essendo state eseguita in parziale difformità dal “progetto del fabbricato per



civile abitazione” approvato dalla Commissione Edilizia del 29 gennaio 1976 con verbale n°20 e successiva variante approvata dalla Commissione Edilizia del 14.051977 con verbale n°50, sono sanabili in forza dell’articolo 36 del DPR n°380/01 e s.m.i nel rispetto anche dei tempi previsti dal 5° comma dell’art. 46 del predetto Decreto

Il costo complessivo di ripristino dello stato legittimo dei luoghi afferenti la chiusura del finestra con affaccio sul cortile interno (demolizione infisso esistente, ripristino muratura, apertura finestra/luce legale assentita, intonacatura e tinteggiatura) è di **euro 4.000,00** per lavori ed **euro 2000,00** per oneri oblativi e tecnici amministrativi. Gli oneri oblativi e tecnici amministrativi per l’accertamento di conformità delle opere interne ammontano ed **euro 3.000,00**. Il totale dei costi per rendere legittimo l’immobile è **9.000,00€**.

----- \*\* . \*\* -----

- **Confini**

L’immobile confina: a Nord con il cortile interno, ad Ovest con la rampa di accesso al cortile interno dal civico n°31 di via DIAZ, ad Est con l’appartamento al piano rialzato di proprietà e con l’area scoperta di accesso di via DIAZ n°3, a Sud con via Generale Armando DIAZ

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati catastali**

Al Catasto Fabbricati il compendio immobiliare è identificato con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°1 – categoria C/2 – classe 6 - consistenza 25mq – piano terra – rendita 118,79€. (**allegato “A”**)

**Intestati:**



**N.B.:** Lo scrivente, in relazione a quanto accertato, osserva che nella planimetria catastale non è riportato il bagno e l'antibagno. La loro regolarizzazione potrà avere luogo dopo che sarà stata inoltrata al comune di TRIGGIANO l'accertamento di conformità urbanistica di cui all'art.36 del D.P.R. n°380/01 e s.m.i nel rispetto anche dei tempi previsti dal 5° comma dell'articolo 46 del predetto DPR.

----- \*\* . \*\* -----

➤ **IMMOBILE N°2**

Abitazione di tipo civile al primo piano del fabbricato in via Generale Armando DIAZ n°37 identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°4 – categoria A/2 – classe 3 - consistenza 7 vani – piano 1° – rendita 831,50€

- **Descrizione**

Appartamento in Triggiano al primo piano del fabbricato di via Generale Armando Diaz con accesso dal civico n°37. Esso si compone di cinque vani ed accessori, un terrazzo a livello e soprastante lastrico solare di proprietà esclusiva. Nello specifico, in ordine alla consistenza ed alla distribuzione interna, il predetto appartamento presenta l'ingresso direttamente collegato con il ballatoio della scala interna di comunicazione con via Diaz. Oltre l'ingresso l'abitazione prosegue con un ampio salone all'interno del quale affacciano, da sinistra verso destra, una camera da letto, la sala da pranzo con annessa cucina, il bagno principale, il bagno di servizio e altre due camere da letto. Seguono il terrazzo a livello ed il lastrico solare di pro-





prietà esclusiva Il fabbricato al quale appartiene il predetto compendio immobiliare ha le strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato. L'appartamento è dotato degli impianti essenziali (impianti idrico, fognante ed elettrico). Per quanto accertato i predetti impianti, benché sono regolarmente funzionanti, necessitano di essere revisionati in ordine alla loro conformità alla Normativa Vigente. Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico ed in particolare i pavimenti dei vani sono in marmo del tipo ROYAL mentre quelli dei servizi sono in ceramica. Le pareti dei bagni e dei servizi sono rivestite in piastrelle di ceramica. Gli infissi e le porte interne sono in legno di abete; quelli delle porte e finestre esterne sono in alluminio anodizzato ed hanno gli oscuranti costituiti da avvolgibili a scorrimento verticale comandate dall'interno a mezzo di cinghia. I muri perimetrali sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura per interni.

----- \*\* . \*\* -----

- **Stato di conservazione**

Lo stato conservativo interno all'appartamento è discreto.

Il fabbricato di via Generale Armando DIAZ n°31, 33, 35 e 37, al quale appartiene l'abitazione in esame, presenta in uno stato conservativo non buono e necessità di interventi di manutenzione straordinaria alle parti comuni ed in particolare al prospetto principale, al prospetto interno ed a quelle di proprietà esclusiva delle Unità Immobiliari (lastrico solare).

A questo punto lo scrivente, per quanto attiene lo stato di conservazione del lastrico solare di proprietà esclusiva, i lavori di manutenzione straordinaria all'impermeabilizzazione del piano di calpestio dovranno essere eseguiti previa esecuzione delle seguenti fasi di lavoro:



- ✓ Attività preliminari di apprestamenti di cantiere;
- ✓ Pulizia del piano di calpestio mediante idrolavaggio;
- ✓ Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione da eseguire, per tutta la superficie del terrazzo compreso il risvolto sulle pareti verticali per un'altezza di circa 20 cm, con miscela di resine acrilpoliuretatiche prive di solvente, monocomponente pronto all'uso (tipo RESINGUM 1/1 BIS della ISOLRESINE o similari)
- ✓ Fornitura di scossalina perimetrale di protezione dell'impermeabilizzazione

Per tale lavorazione lo scrivente, in considerazione dei prezzi riportati nel listino della Regione Puglia, quantifica il costo unitario dell'intervento in 85,00€/mq che, per una superficie di 160mq, ammonta a:

$$(85,00\text{€./mq} \times 160,00 \text{ mq}) = 13.600,00 \text{ €.}$$

La predetta spesa, in considerazione dello stato di possesso del lastrico solare ed ai sensi dell'art. 1126 del c.c., dovrà essere sostenuta per 1/3 dall'immobile oggetto di stima e per i restanti 2/3 dagli immobili sottostanti il lastrico solare.

Pertanto, essendo gli immobili posizionati sotto il lastrico solare costituiti dal garage al piano seminterrato, dall'abitazione al piano rialzato e dall'abitazione al primo piano oggetto della procedura, la spesa da imputare all'abitazione al primo piano è pari a:

$$[1/3 + (1/3 \cdot 2/3)] \text{ di } \text{€. } 13.600,00 = 5/9 \text{ di } \text{€. } 13.600,00 \quad 7.500,00 \text{ €.}$$

Lo scrivente, per quanto attiene i lavori di messa in sicurezza da eseguire ai prospetti interni ed esterni del fabbricato, dovranno essere i seguenti:

- ✓ Noleggio della piattaforma aerea



- ✓ Spicconatura delle parti ammalorate
- ✓ Passivazione, ripristino degli elementi di strutture in calcestruzzo degradato, rasatura monolitica protettiva a spessore millimetrico mediante applicazione manuale di geomalta® minerale certificata (tipo GEOLITE)
- ✓ Ripristino di intonaco civile delle parti ammalorate e tinteggiatura di omogeneizzazione localizzata
- ✓ Trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche di materiali provenienti da demolizioni, analisi e conferimento a norma di legge.

Per le predette lavorazioni lo scrivente, in considerazione dei prezzi riportati nel listino della Regione Puglia, ha quantificato il costo dell'intervento in €. 20.000,00 €.

Essendo le parti oggetto di intervento efferenti i prospetti, interni ed esterni, di proprietà comune all'abitazione al piano rialzato (estranea alla procedura) ed all'abitazione al piano primo (oggetto della procedura), la quota spettante all'immobile al primo piano è pari a:

**10.000,00 €.**

Lo scrivente, per quanto attiene i lavori di messa in sicurezza urgenti da eseguire al torrino del vano scala di proprietà esclusiva dell'abitazione al primo piano, sono i seguenti:

- ✓ Spicconatura delle parti ammalorate
- ✓ Passivazione, ripristino localizzato o generalizzato di elementi di strutture in calcestruzzo degradato, rasatura monolitica protettiva a spessore millimetrico mediante applicazione manuale di geomalta® minerale certificata (tipo GEOLITE)
- ✓ Ripristino di intonaco civile delle parti ammalorate, rasatura ge-



nerale e tinteggiatura a quarzo

- ✓ Trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche di materiali provenienti da demolizioni, analisi e conferimento a norma di legge.

Per le predette lavorazioni lo scrivente, in considerazione dei prezzi riportati nel listino della Regione Puglia, ha quantificato il costo dell'intervento in

**5.000,00€.**

**SOMMANO**

**22.500,00€.**

----- \*\* . \*\* -----

- **Superfici ed altezze interne**

Di seguito si riportano l'altezza interna e le superfici parziali che costituiscono quella lorda totale dell'appartamento:

- S appartamento ~ 140 mq (H<sub>media</sub> ~ 2,90m)
- S vano scala piano ~ 17 mq
- S corte di accesso da via DIAZ ~ 14 mq
- S terrazzi a livello ~ 50 mq
- S lastrico solare ~ 160 mq

----- \*\* . \*\* -----

- **Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica**

Il fabbricato di via Generale Armando DIAZ n°31, 33, 35 e 37 è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta del 14/06/1976 per l'esecuzione dei lavori di cui al parere favorevole espresso dalla commissione Edilizia il 29 gennaio 1976 con verbale n°20 al "progetto del fabbricato per civile abitazione"
- Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia il 14 maggio 1977 con verbale n°50 al progetto di variante



Il sindaco del comune di TRIGGIANO ha rilasciato il 14 febbraio 1979 il permesso di abitabilità delle abitazioni al piano rialzato ed al primo piano ed il permesso di uso del locale al piano terra.

In relazione alla legittimità e destinazione urbanistica dell'abitazione lo scrivente ha rilevato che, benché la distribuzione interna sia conforme alla planimetria catastale in atti, esiste difformità fra quanto approvato dalla Commissione Edilizia del 29 gennaio 1976 con verbale n°20 e nella successiva variante approvata dalla Commissione Edilizia del 14 maggio 1977 con verbale n°50 e quanto realizzato.

Le difformità interne afferenti la diversa distribuzione interna, essendo state eseguita in parziale difformità dal "progetto del fabbricato per civile abitazione" approvato dalla Commissione Edilizia del 29 gennaio 1976 con verbale n°20 e successiva variante approvata dalla Commissione Edilizia del 14.05.1977 con verbale n°50, sono sanabili in forza dell'articolo 36 del DPR n°380/01 e s.m.i nel rispetto anche dei tempi previsti dal 5° comma dell'art. 46 del predetto Decreto.

Gli oneri oblativi ed amministrativi per eseguire l'accertamento di conformità, unitamente a quelli tecnici, ammontano a **4.000,00 €.**

----- \*\* . \*\* -----

### Confini

L'appartamento in esame confina a Nord con il condominio identificato con il foglio di mappa n°16 - particella n°2689, ad Ovest con il fabbricato identificato con il foglio di mappa n°16 particella n°2076, ad Est con il fabbricato identificato con il foglio di mappa n°16 particella n°1776 e a Sud con via Generale Armando DIAZ



**Dati catastali**

Al Catasto Fabbricati il compendio immobiliare identificato con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°4 – categoria A/2 – classe 3 - consistenza 7 vani – 1° piano – rendita 831,50€. (**allegati “A”**)

**Intestati:**

– Proprietà per 1/1

**N.B.:** Lo scrivente, in relazione a quanto accertato dalla ricognizione dei luoghi, osserva che nella planimetria catastale non viene riportata l'estensione dell'area scoperta al piano terra di pertinenza dell'appartamento in esame e non è altresì riportato il lastrico solare (**allegati “E.1”, “E.2” ed “E.3” del Procedimento Esecuzione Immobiliare n°678/2011R.G.Es.**). Tale consistenza deve di fatto essere regolarizzata catastalmente

----- \*\*\*\*\* -----

**3. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RICADENTE NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IN ASSENZA DI ONERI OBLATIVI E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La stima all'attualità dei cespiti che compongono il compendio immobiliare oggetto di divisione è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "[www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** ed aggiornati al primo semestre 2023 (**allegato “B”**). Attraverso tali valori, in conformità all'allegato al provvedimento



del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007, è stato determinato il **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006 (*vedi descrizione* comma307 di *pagina 31*) con la seguente espressione:

$$V_{\text{normale unitario}} = \frac{[\text{Valore}_{\text{OMI min.}} + (\text{Valore}_{\text{OMI max.}} - \text{Valore}_{\text{OMI min.}}) \times (K1 + 3 \times K2)]}{4}$$

#### **Eventuale coefficiente correttivo di categoria**

Successivamente, a seguito di valutazioni soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare (Vetustà, legittimità urbanistica, grado di rifinitura, stato di ultimazione, stato d'uso, posizione urbanistica rispetto ai servizi ed alla sua fruibilità, ecc.), lo scrivente ha definito il valore medio unitario di mercato reale (**Valore unitario medio**) che pertanto, in considerazione di quanto sopra, resta definito come segue.

I valori minimi e massimi forniti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I. per immobili in normale stato conservativo ubicati nella zona periferia dell'abitato di TRIGGIANO alla via Generale Armando DIAZ sono i seguenti (**allegato "B"**):

#### **ABITAZIONI CIVILI**

**valore minimo = 1.100,00 €/mq; valore massimo = 1.650,00 €/mq.**

#### **MAGAZZINI**

**valore minimo = 710,00 €/mq; valore massimo = 940,00 €/mq.**

Ne segue pertanto che, in forza delle superfici che compongono le unità immobiliari esaminate, all'attualità si hanno le valutazioni di mercato come di seguito determinate.



**3.1 Immobile sito in TRIGGIANO al piano terra di via Generale Armando DIAZ n°33 ed identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°1 – categoria C/2 – consistenza 25mq**

Il Valore normale medio unitario del locale sito in TRIGGIANO al piano terra di via Generale Armando DIAZ n°33 risulta essere:

$$(940,00 \text{ €/mq} + 710,00 \text{ €/mq}) / 2 = 825,00\text{€/mq}$$

Pertanto, con il predetto il Valore normale medio unitario e con la superficie lorda di circa 30mq, la stima del locale con stato conservativo normale è la seguente:

$$\text{Valore di stima} = 825,00\text{€/mq} \times 30 \text{ mq} = \mathbf{24.750,00 \text{ €}}$$

- - \* \* . \* \* - -

**3.2 Appartamento per civile abitazione sito in TRIGGIANO al primo piano di via Generale Armando DIAZ n°37 ed identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°4 – categoria A/2 – consistenza 7 vani**

Per quanto innanzi il Valore normale medio unitario dell'abitazione sita in TRIGGIANO al primo piano di via Generale Armando DIAZ n°37 risulta essere data dalla seguente espressione :

$$V_{\text{normale unitario}} = [\text{Valore}_{\text{OMI min.}} + (\text{Valore}_{\text{OMI max.}} - \text{Valore}_{\text{OMI min.}}) \times (K1 + 3 \times K2) / 4]$$

**Eventuale coefficiente correttivo di categoria**

dove (allegato "B") si ha:

$$\text{Valore}_{\text{OMI min.}} = 1.100,00\text{€/mq}$$

$$\text{Valore}_{\text{OMI max.}} = 1.650,00\text{€/mq}$$

$$K1 \text{ (coefficiente di superficie)} = 0,00$$

$$K2 \text{ (coeff. di piano)} = 0,40$$





Sostituendo all'espressione i predetti valori si ha l seguente Valore normale medio unitario dell'abitazione;

$$1.100,00\text{€./mq} + (1.650,00 - 1.100,00) \text{€./mq} \times [0,00 + 3 \times 0,4/4] = 1.265,00 \text{€.}$$

Ne segue che la stima all'attualità di un immobile come sopra definito con stato conservativo normale è il seguente :

- 140 mq (S appartamento)	X	1.265,00 €/mq	= 177.100,00 €.
- 14 mq (S corte di accesso da via DIAZ)	X 1/3 di	1.265,00 €/mq	= 5.903,00 €.
- 50 mq (S terrazzo a livello)	X 1/4 di	1.265,00 €/mq	= 15.812,00 €.
- 17 mq (S vano scala)	X 1/2 di	1.265,00 €/mq	= 10.752,00 €.
- 160 mq (S lastrico solare)	X 1/5 di	1.265,00 €/mq	= 40.480,00 €.
		<b>Sommano</b>	<b>= 250.047,00 €.</b>

----- \*\*\*\*\* -----

#### 4. STIMA DEI CESPITI RICADENTI NELL'ATTIVO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA EPURATI DEGLI ONERI OBLATIVI E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

A questo punto lo scrivente deve far rilevare che la predetta stima è riferita ad un compendio immobiliare con **stato conservativo normale**.

Di fatto, per quanto riportato in relazione, lo stato conservativo del compendio immobiliare oggetto di perizia è scadente per quanto attiene le parti comuni e quelli di pertinenza privata.

A tale condizione corrisponde una prima riduzione determinata dal costo delle opere, edili ed amministrative necessarie a restituire ai cespiti ed alle parti comuni (prospetti, lastrico solare, parti strutturali, ecc.) la condizione di stato conservativo normale, oltre che dai costi amministrativi per sanare le difformità riscontrate.



A tale condizione va aggiunta la riduzione forfettaria del 15% in forza dell'assenza di garanzia su vizi occulti.

Ne segue che il valore all'attualità dei cespiti che compongono il compendio immobiliare oggetto di divisione sono i seguenti

**4.1 Immobile sito in TRIGGIANO al piano terra di via Generale Armando DIAZ n°33 ed identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°1 – categoria C/2 – consistenza 25mq**

Valore all'attualità =  $(24.750,00 - 9.000,00) \text{ €} \times (1 - 0,15) = \mathbf{13.387,50 \text{ €}}$

**4.2 Appartamento per civile abitazione sito in TRIGGIANO al primo piano di via Generale Armando DIAZ n°37 ed identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 16 – particella 2208 – sub. n°4 – categoria A/2 – consistenza 7 vani**

Valore attualità =  $250.047,00\text{€} - (22.500,00 + 4.000,00)\text{€} \times (1 - 0,15) = \mathbf{190.014,95 \text{ €}}$

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

MOLA di Bari, li 02 febbraio 2024

il C.T.U.  
(Ing. Vito PIGNATARO)




**ELENCO ALLEGATI:**

**Allegato “A”** - Visure storiche catastali aggiornate

**Allegato “B”** - Valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet  
”[www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)“, dall’**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio** ed aggiornati al primo semestre 2023



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- \*\*\*\*\* -----

**Allegato "A"**

**Visure storiche catastali aggiornate**

----- \*\*\*\*\* -----

**Procedimento Esecuzione Immobiliare n°678/2011Ruolo Generale Esecuzione promosso da:**

**(Avv. Gianalberto CARADONNA - Via De Rossi n°16 - 70122 BARI)**

**(Avv. Salvatore ORSI - Via Colonnello DE CRISTOFORIS n°19 - 70123 BARI)**

**in danno di**

**(Avv. Tiziana PAPARELLA - via Raffaele Fascilla n. 55, 70025 GRUMO APPULA)**

**G.E. Dr. Antonio RUFFINO**



*STUDIO TECNICO*

*di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale - Industriale e dell'Informazione*

*via E. De Nicola n°84 - 70042 - Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 - cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E  
tel.080/473.38.48 - cell.340.3000.417-e-mail:[studiopignatarovp@libero.it](mailto:studiopignatarovp@libero.it)- pec:[vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it](mailto:vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it)*



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/02/2024

**Dati identificativi:** Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 1

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 16 Particella 2208

### Classamento:

Rendita: Euro 118,79

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 6, Consistenza 25 m<sup>2</sup>

Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA ARMANDO DIAZ Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 31 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

➤ 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### > Dati identificativi

📅 dal 30/10/1992 al 02/09/2013

**Immobile predecessore**

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Sez. Urb. P Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 1

COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

📅 dal 02/09/2013

**Immobile attuale**

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 1

Variazione del 02/09/2013 Pratica n. BA0277246 in atti dal 02/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 75324.1/2013)

Annotazioni: bic - attribuzione identif.definitivo per collegamento mappe ct/ceu



## > Indirizzo

📅 dal 30/10/1992 al 02/09/2013

COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

### Immobile predecessore

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Sez. Urb. **P** Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **1**  
VIA DIAZ GENERALE ARMANDO Piano T  
Partita: **200197**

📅 dal 02/09/2013 al 25/11/2014

Variazione del 02/09/2013 Pratica n. BA0277246 in atti dal 02/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 75324.1/2013)

### Immobile attuale

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **1**  
VIA DIAZ GENERALE ARMANDO Piano T

Annotazioni: bic - attribuzione identif.definitivo per collegamento mappe ct/ceu

📅 dal 25/11/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. BA0484391 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 238572.1/2014)

### Immobile attuale

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **1**  
VIA ARMANDO DIAZ Piano T

## > Dati di classamento

📅 dal 30/10/1992 al 02/09/2013

COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

### Immobile predecessore

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Sez. Urb. **P** Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 118,79**  
Rendita: **Lire 230.000**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **25 m<sup>2</sup>**  
Partita: **200197**

📅 dal 02/09/2013

Variazione del 02/09/2013 Pratica n. BA0277246 in atti dal 02/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 75324.1/2013)

### Immobile attuale

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 118,79**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **25 m<sup>2</sup>**

Annotazioni: bic - attribuzione identif.definitivo per collegamento mappe ct/ceu



## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**

Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **1**

Totale: **31 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/06/1979, prot. n. 000000267

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TRIGGIANO (L425)(BA) Sez. Urb. P Foglio 16 Particella 2208 Sub. 1**

1. COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

6

📅 dal 30/10/1992 al 02/09/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

📅 dal 30/10/1992 al 02/09/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TRIGGIANO (L425)(BA) Foglio 16 Particella 2208 Sub. 1**

2. del 02/09/2013 Pratica n. BA0277246 in atti dal  
02/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 75324.1/2013)

📅 dal 02/09/2013 al 26/11/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

📅 dal 02/09/2013 al 26/11/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

📅 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)  
del 26/11/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI  
Sede BARI (BA) Repertorio n. 5876 - DECRETO DI  
DIVISIONE Trascrizione n. 3010.2/2020 Reparto PI di  
BARI in atti dal 30/01/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



---

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito





## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/02/2024

**Dati identificativi:** Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 4

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 16 Particella 2208

### Classamento:

Rendita: Euro 831,50

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 7 vani

Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA ARMANDO DIAZ Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 161 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 150 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

➤ 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### > Dati identificativi

📅 dal 30/10/1992 al 27/08/2013

COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

#### Immobile predecessore

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Sez. Urb. P Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 4

📅 dal 27/08/2013

#### Immobile attuale

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 16 Particella 2208 Subalterno 4

Variazione del 27/08/2013 Pratica n. BA0272197 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73827.1/2013)



## > Indirizzo

 dal 30/10/1992 al 27/08/2013

COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

### Immobile predecessore

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Sez. Urb. **P** Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **4**  
VIA DIAZ GENERALE ARMANDO Piano 1  
Partita: **200197**

 dal 27/08/2013 al 25/11/2014

Variazione del 27/08/2013 Pratica n. BA0272197 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73827.1/2013)

### Immobile attuale

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **4**  
VIA DIAZ GENERALE ARMANDO Piano 1

 dal 25/11/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. BA0484390 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 238571.1/2014)

### Immobile attuale

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **4**  
VIA ARMANDO DIAZ Piano 1

## > Dati di classamento

 dal 30/10/1992 al 27/08/2013

COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

### Immobile predecessore

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Sez. Urb. **P** Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **4**  
Rendita: **Euro 831,50**  
Rendita: **Lire 1.610.000**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**  
Partita: **200197**

 dal 27/08/2013

Variazione del 27/08/2013 Pratica n. BA0272197 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73827.1/2013)

### Immobile attuale

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**  
Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **4**  
Rendita: **Euro 831,50**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**



## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **TRIGGIANO (L425) (BA)**

Foglio **16** Particella **2208** Subalterno **4**

Totale: **161 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **150 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/06/1979, prot. n. 000000269

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TRIGGIANO (L425)(BA) Sez. Urb. P Foglio 16 Particella 2208 Sub. 4**

1. COSTITUZIONE in atti dal 30/10/1992

📅 dal 30/10/1992 al 27/08/2013

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

📅 dal 30/10/1992 al 27/08/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TRIGGIANO (L425)(BA) Foglio 16 Particella 2208 Sub. 4**

2. del 27/08/2013 Pratica n. BA0272197 in atti dal  
27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 73827.1/2013)

📅 dal 27/08/2013 al 26/11/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

📅 dal 27/08/2013 al 26/11/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

📅 dal 26/11/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)  
del 26/11/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI  
Sede BARI (BA) Repertorio n. 5876 - DECRETO DI  
DIVISIONE Trascrizione n. 3010.2/2020 Reparto PI di  
BARI in atti dal 30/01/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



---

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- \*\*\*\*\* -----

**Allegato "B"**

**Valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaterritorio.it",  
dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2023**

----- \*\*\*\*\* -----

**Procedimento Esecuzione Immobiliare n°678/2011Ruolo Generale Esecuzione promosso da:**

**(Avv. Gianalberto CARADONNA - Via De Rossi n°16 - 70122 BARI)**

**(Avv. Salvatore ORSI - Via Colonnello DE CRISTOFORIS n°19 - 70123 BARI)**

**in danno di**

**(Avv. Tiziana PAPARELLA - via Raffaele Fascilla n. 55, 70025 GRUMO APPULA)**

**G.E. Dr. Antonio RUFFINO**



*STUDIO TECNICO*

*di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale - Industriale e dell'Informazione  
via E. De Nicola n°84 - 70042 - Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 - cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E  
tel.080/473.38.48 - cell.340.3000.417-e-mail:studiopignatarovp@libero.it- pec:vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it*





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** BARI

**Comune:** TRIGGIANO

**Fascia/zona:** Centrale/VIA P.GUERRA GIANNUZZI,DE GASPERO-ROMA-C.SO V.EMAN

**Codice zona:** B1

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

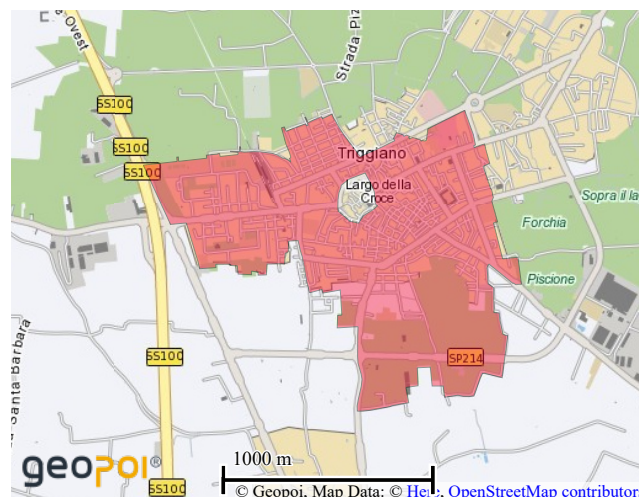
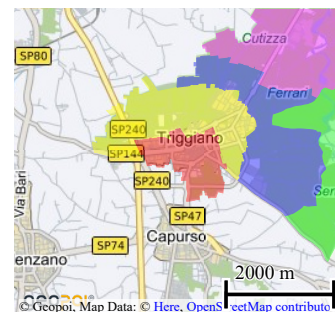
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1350	L	3,4	4,5	L
Autorimesse	Normale	375	510	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	550	800	L	1,9	2,6	L
Posti auto coperti	Normale	350	500	L	1,2	1,7	N
Posti auto scoperti	Normale	250	350	L	,9	1,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: TRIGGIANO

Fascia/zona: Centrale/VIA P.GUERRA GIANNUZZI,DE GASPERO-ROMA-C.SO V.EMANUELE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	710	940	L	3,1	4,3	L
Negozi	Normale	1450	1900	L	7	9,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

