
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 553/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	13
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	18
Stato conservativo.....	18



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	20
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	26
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 553/2021 del R.G.E.....	35



Lotto Unico - valore di stima: € 153.668,65	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	36
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato ..	36



INCARICO

In data 15/03/2022, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina.

All'immobile si accede dal corpo scala o dall'ascensore e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di quattro vani e accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Trattasi di locale deposito ubicato al piano interrato dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina.

All'immobile si accede dalla porta di fronte al corridoio a destra scendendo le scale; il Bene è composto di un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

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

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non i dati storici dell'immobile pignorato;



- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto alla sua acquisizione, da questo certificato anagrafico risulta che l'esecutato è coniugato (Allegato 2). E' stato quindi acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato in regime di comunione legale di beni, essendo il suddetto estratto privo di annotazioni (Allegato 3); tanto non rileva al fine della notifica del pignoramento al coniuge, essendo il bene staggito un bene personale del debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

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

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 14);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non i dati storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto si è provveduto alla sua acquisizione, da questo certificato anagrafico risulta che l'esecutato è coniugato (Allegato 2). E' stato quindi acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato in regime di comunione legale di beni, essendo il suddetto estratto privo di annotazioni (Allegato 3); tanto non rileva al fine della notifica del pignoramento al coniuge, essendo il bene staggito un bene personale del debitore.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

L'immobile confina a Est con area sovrastante la viabilità pubblica - via Martiri di via Fani, a Sud e a Ovest con area sovrastante cortile interno condominiale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

L'immobile confina a Est con area sottostante la viabilità pubblica - via Martiri di via Fani, a Sud con area sottostante il cortile interno condominiale, a Ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,47 mq	105,23 mq	1,00	105,23 mq	2,75 m	3°
Balcone	32,96 mq	33,96 mq	0,25	8,49 mq	2,75 m	3°
Totale superficie convenzionale:				113,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,72 mq		

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale, circa 300 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Valenzano, servita dalle infrastrutture cittadine e dotata di parcheggi e di ogni tipologia di servizi.

L'appartamento risulta, nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con Concessione Edilizia n. 64/1985 (Allegato 4) e nella planimetria catastale (Allegato 5) costituito da un ingresso/disimpegno, tre ambienti principali, un bagno e la cucina, quest'ultima comunicante col primo ambiente a cui si accede dalla porta subito a destra rispetto all'ingresso. E' presente un unico balcone che delimita su tre lati l'immobile e risulta comunicante con tutti i vani interni eccetto il bagno.

La planimetria allegata alla C. E. n. 64/85 (Allegato 4) e quella catastale (Allegato 5) sono tra loro conformi, mentre tra ambedue i suddetti documenti e lo stato dei luoghi si apprezzano diverse difformità, non solo nella distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti, ma anche nella sagoma dell'immobile, nella conformazione del balcone e nella posizione e numero delle aperture esterne.

Pertanto, a seguito di sopralluogo effettuato in data 4/08/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 64/1985 (Allegato 4) e la planimetria catastale (Allegato 5), e si sono rilevate le seguenti discordanze, inerenti la distribuzione interna degli ambienti, la sagoma dell'immobile e del balcone e la posizione e il numero di aperture esterne:



- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale, costituente la parete di ingresso all'immobile, in posizione avanzata di circa m 1,00 sul pianerottolo condominiale, in modo da accorparsi alla superficie residenziale una quota parte della superficie del suddetto spazio comune;
- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale esterna, costituente il prospetto laterale, a filo esterno del balcone, in modo da accorparsi alla superficie residenziale una quota parte di superficie di balcone ubicato al prospetto laterale nel progetto assentito (foto 2 e 3);
- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale esterna, costituente il muro orientato a Sud dell'ambiente indicato come Soggiorno-Pranzo nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), in posizione avanzata di circa cm 30 sul balcone, in modo da accorparsi alla superficie residenziale una quota parte della superficie del balcone affacciatesi sul cortile interno al prospetto posteriore (foto 5 e 6);
- realizzazione di vano caldaia, in muratura, sul lato orientato a Sud del balcone ubicato al prospetto posteriore e prospiciente il cortile interno condominiale (foto 6 e 7);
- ampliamento di circa 60 cm della profondità del balcone ubicato al prospetto posteriore, orientato a Ovest, prospiciente il cortile interno condominiale (foto 5 - 6 - 7);
- diversa posizione e numero delle portefinestre degli ambienti affacciatesi al prospetto principale, prospiciente la via Martiri di via Fani;
- presenza di una rientranza al balcone, affacciatesi al prospetto principale su via Martiri di via Fani, in corrispondenza di uno dei pilastri (foto 1 - 2 - 3).

Si evidenzia che nel calcolo della consistenza non sono state inserite le superfici residenziali in ampliamento e il vano caldaia, poichè essendo abusi edilizi non sanabili si prevede la loro eliminazione e la rimessa in pristino dei luoghi.

Si rappresenta che l'altezza indicata in tabella è quella riportata sul grafico di progetto assentito con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4) in quanto non è stato possibile rilevarla in sede di sopralluogo, essendo presenti in tutti gli ambienti controsoffittature.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	16,17 mq	19,60 mq	0,25	4,90 mq	3,12 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				4,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,90 mq		

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale, circa 300 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Valenzano, servita dalle infrastrutture cittadine e dotata di parcheggi e di ogni tipologia di servizi.

Il Bene è sito al piano interrato del fabbricato sito in via Martiri di via Fani al civico n. 1/B (foto 1 e 2), ed è costituito da un un vano.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 4/08/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 2 - Foglio 11, p.la



309, sub 29. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 15), il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 64/1985 (Allegato 4) e la planimetria catastale (Allegato 16), rilevando le seguenti discordanze:

- diversa profondità del locale che risulta essere pari a circa m 6,60, anzicchè m 8,80 come indicato nell'ultimo progetto approvato con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4);
- altezza interna pari a circa m 3,12, anzicchè a m 3,20 e m 3,00, come indicato rispettivamente nell'ultimo progetto approvato con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4) e nella planimetria catastale (Allegato 16).

Si precisa infine che il locale è un vano accessorio non comunicante con l'unità immobiliare costituente il Bene n. 1 del presente Lotto, vano di servizio alla residenza ubicata al terzo piano dello stesso fabbricato; pertanto la superficie è stata decurtata utilizzando un coefficiente pari al 25%, al fine di omogeneizzarla alla superficie dell'appartamento e considerare nella stima del Bene il valore al metro quadro del suddetto Bene n. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1985 al 19/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,47 Piano 3°
Dal 19/03/1986 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,47 Piano 3°
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,47 Piano 3°
Dal 14/04/1987 al 16/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,47 Piano 3°
Dal 16/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,47 Piano 3°
Dal 01/01/1992 al 15/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,52 Piano 3°



Dal 15/07/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,52 Piano 3°
Dal 09/11/2015 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 121 mq totale - escluse aree scoperte 113 mq Rendita € 525,49 Piano 3°

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

- in data 1/01/1985, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, risulta presentata al catasto Edilizio Urbano planimetria di u.i.u. (Allegato 5) e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 3/12/1985 risulta il classamento automatico in atti dal 17/09/1990 (n. 35/1985);
- in data 19/03/1986, antecedente all'impianto meccanografico, l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 19/03/1986. Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, sede Valenzano (BA). Rep. n. 26092 - UR Sede Bari (BA). Registrazione n. 6469 registrato in data 27/03/1986 - Compravendita Voltura n. 107/1986 in atti dal 12/08/1987;
- in data 14/04/1987, antecedente all'impianto meccanografico, l'immobile risulta per la proprietà intestato a **** Omissis **** e per l'usufrutto intestato a **** Omissis ****, in forza di atto del 14/04/1987. Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, sede Bari (BA). Rep. n. 8413 - UR Sede Bari (BA). Registrazione n. 9215 registrato in data 28/04/1987 - Donazione Voltura n. 204/1987 in atti dal 18/08/1988;
- in data 14/04/1987 risulta voltura d'ufficio. Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, sede Bari (BA). Rep. n. 8413 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE - ISTANZA CC22920302. Voltura n. 38307.1/2022 - Pratica n. BA0254307 del 10/11/2022 e l'immobile risulta intestato per la nuda proprietà a **** Omissis **** e per l'usufrutto a **** Omissis ****;
- in data 16/07/1991 risulta la rettifica di errori, in atti dal 16/07/1991, imputabile all'ufficio e commesso in sede di classamento automatico (n. 2928.3/1991);
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 15/07/2003 risulta RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 15/07/2003 registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO. Voltura n. 38904.1/2022 - Pratica n.BA0255747 in atti dal 15/11/2022;
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 22/02/2019 risulta la variazione toponomastica. Pratica n. BA0039035 in atti dal 22/02/2019. Variazione toponomastica d'ufficio (n. 11231.1/2019);
- in data 15/11/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).

Il titolare catastale nella visura in atti non corrispondeva a quello reale sia per l'indicazione del diritto di proprietà a nome di **** Omissis **** anzichè della nuda proprietà, sia perchè in data 15/07/2003 **** Omissis **** ha ottenuto la piena proprietà del Bene a seguito di ricongiungimento di usufrutto in morte di **** Omissis ****, giusta certificato di morte (Allegato 8).

Per le suddette motivazioni la sottoscritta, dovendo provvedere alle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, giusta quesiti conferiti col decreto di nomina, ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate:

- richiesta di correzione dei dati riportati nella visura in atti, inerenti il diritto di possesso, conclusasi



con la correzione dei dati, giusta comunicazione, pervenuta via mail in data 10/11/2022, di avvenuta trattazione richiesta n. 22920302 del 4/11/2022 (Allegato 17);
 - richiesta di voltura per consolidamento di usufrutto, voltura registrata in data 15/11/2022 (Allegato 18).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1985 al 19/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 0,06 Piano interrato
Dal 19/03/1986 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 0,06 Piano interrato
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 0,06 Piano interrato
Dal 14/04/1987 al 16/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 0,06 Piano interrato
Dal 16/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.3, Cons. 23 mq Rendita € 0,05 Piano interrato
Dal 01/01/1992 al 15/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.3, Cons. 23 mq Rendita € 72,46 Piano interrato
Dal 15/07/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.3, Cons. 23 mq Rendita € 72,46 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 309, Sub. 29 Categoria C2 Cl.3, Cons. 23 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 72,46 Piano interrato



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

- in data 1/01/1985, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, risulta presentata al catasto Edilizio Urbano planimetria di u.i.u. (Allegato 16) e l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****;
- in data 3/12/1985 risulta il classamento automatico in atti dal 17/09/1990 (n. 35/1985);
- in data 19/03/1986, antecedente all'impianto meccanografico, l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di atto del 19/03/1986. Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, sede Valenzano (BA). Rep. n. 26092 - UR Sede Bari (BA). Registrazione n. 6469 registrato in data 27/03/1986 - Compravendita Voltura n. 107/1986 in atti dal 12/08/1987;
- in data 14/04/1987, antecedente all'impianto meccanografico, l'immobile risulta per la proprietà intestato a **** Omissis **** e con l'usufrutto intestato a **** Omissis ****, in forza di atto del 14/04/1987. Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, sede Bari (BA). Rep. n. 8413 - UR Sede Bari (BA). Registrazione n. 9215 registrato in data 28/04/1987 - Donazione Voltura n. 204/1987 in atti dal 18/08/1988;
- in data 14/04/1987 risulta voltura d'ufficio. Pubblico Ufficiale **** Omissis ****, sede Bari (BA). Rep. n. 8413 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE - ISTANZA CC22920302. Voltura n. 38307.1/2022 - Pratica n. BA0254307 del 10/11/2022 e l'immobile risulta intestato per la nuda proprietà a **** Omissis **** e per l'usufrutto a **** Omissis ****;
- in data 16/07/1991 risulta la rettifica di errori, in atti dal 16/07/1991, imputabile all'ufficio e commesso in sede di classamento automatico (n. 2928.3/1991);
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 15/07/2003 risulta RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 15/07/2003 registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO. Voltura n. 38904.2/2022 - Pratica n.BA0255747 in atti dal 15/11/2022;
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 15/11/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 14).

Il titolare catastale nella visura in atti non corrispondeva a quello reale sia per l'indicazione del diritto di proprietà a nome di **** Omissis **** anzichè della nuda proprietà, sia perchè in data 15/07/2003 **** Omissis **** ha ottenuto la piena proprietà del Bene a seguito di ricongiungimento di usufrutto in morte di **** Omissis ****, giusta certificato di morte (Allegato 8).

Per le suddette motivazioni la sottoscritta, dovendo provvedere alle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, giusta quesiti conferiti col decreto di nomina, ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate:

- richiesta di correzione dei dati riportati nella visura in atti, inerenti il diritto di possesso, conclusasi con la correzione dei dati, giusta comunicazione, pervenuta via mail in data 10/11/2022, di avvenuta trattazione richiesta n. 22920302 del 4/11/2022 (Allegato 17);
- richiesta di voltura per consolidamento di usufrutto, voltura registrata in data 15/11/2022 (Allegato 18).



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	309	19		A3	5	5,5 vani	121 mq totale - escluse aree scoperte 113 mq	525,49 €	3°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 4/08/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e la planimetria catastale (Allegato 5), rilevando diverse discordanze non solo nella distribuzione interna degli ambienti, ma anche nella sagoma dell'immobile e del balcone e nella posizione e numero delle aperture esterne, discordanze qui di seguito elencate:

- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale costituente la parete di ingresso all'immobile, in posizione avanzata di circa m 1,00 sul pianerottolo condominiale, in modo da accorpate alla superficie residenziale una quota parte della superficie del suddetto spazio comune;
- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale esterna, costituente il prospetto laterale, a filo esterno del balcone, in modo da accorpate alla superficie residenziale una quota parte di superficie di balcone ubicato al prospetto laterale nel progetto assentito (foto 2 e 3);
- ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale esterna, costituente il muro orientato a Sud dell'ambiente indicato come Soggiorno-Pranzo nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), in posizione avanzata di circa cm 30 sul balcone, in modo da accorpate alla superficie residenziale una quota parte della superficie del balcone affacciantesi sul cortile interno al prospetto posteriore (foto 5 e 6);
- realizzazione di vano caldaia, in muratura, sul lato orientato a Sud del balcone ubicato al prospetto posteriore e prospiciente il cortile interno condominiale (foto 6 e 7);
- ampliamento di circa 60 cm della profondità del balcone ubicato al prospetto posteriore, orientato a Ovest, prospiciente il cortile interno condominiale (foto 5 - 6 - 7);
- diversa posizione e numero delle portefinestre degli ambienti affacciantesi al prospetto principale, prospiciente la via Martiri di via Fani;
- presenza di una rientranza al balcone affacciantesi al prospetto principale su via Martiri di via Fani,



in corrispondenza di uno dei pilastri (foto 1 - 2 - 3).

Poichè tali difformità sono riscontrabili anche rispetto al progetto assentito con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni dell'immobile, passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Si osserva l'inesatta indicazione degli intestati, sia per l'indicazione del diritto di piena proprietà a nome di **** Omissis **** anzichè della nuda proprietà, sia per ineseguita voltura catastale, a seguito di ricongiungimento di usufrutto in capo a **** Omissis ****, in morte di **** Omissis **** giusta certificato di morte (Allegato 8).

In ragione di quanto evidenziato, dovendo la sottoscritta provvedere alle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, giusta quesiti conferiti col decreto di nomina, sono state trasmesse all'Agenzia delle Entrate:

- richiesta di correzione dei dati riportati nella visura in atti, inerenti il diritto di possesso, conclusasi con la correzione dei dati, giusta comunicazione, pervenuta via mail in data 10/11/2022, di avvenuta trattazione richiesta n. 22920302 del 4/11/2022 (Allegato 17);
- richiesta di voltura per consolidamento di usufrutto, voltura registrata in data 15/11/2022 (Allegato 18).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	309	29		C2	3	23 mq	28 mq	72,46 €	interrato		

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 4/08/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 2 - Foglio 11, p.la 309, sub 29. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 15) e la planimetria catastale (Allegato 16), rilevando le seguenti discordanze:

- diversa profondità del locale che risulta essere pari a circa m 6,60, profondità minore rispetto a quanto rilevabile graficamente dalla planimetria catastale (Allegato 16); tale difformità non sembra rilevarsi rispetto all'elaborato planimetrico catastale prot. n. BA0023845 del 3/02/2022 (Allegato 19);
- altezza interna pari a circa m 3,12, anzichè m 3,00, come indicato sulla planimetria catastale (Allegato 16).

Poichè tali difformità sono riscontrabili anche rispetto al progetto assentito con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni dell'immobile, passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso



l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Si osserva l'inesatta indicazione degli intestati, sia per l'indicazione del diritto di piena proprietà a nome di **** Omissis **** anzichè della nuda proprietà, sia per ineseguita voltura catastale, a seguito di ricongiungimento di usufrutto in capo a **** Omissis ****, in morte di **** Omissis **** giusta certificato di morte (Allegato 8).

In ragione di quanto evidenziato, dovendo la sottoscritta provvedere alle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, giusta quesiti conferiti col decreto di nomina, sono state trasmesse all'Agenzia delle Entrate:

- richiesta di correzione dei dati riportati nella visura in atti, inerenti il diritto di possesso, conclusasi con la correzione dei dati, giusta comunicazione, pervenuta via mail in data 10/11/2022, di avvenuta trattazione richiesta n. 22920302 del 4/11/2022 (Allegato 17);
- richiesta di voltura per consolidamento di usufrutto, voltura registrata in data 15/11/2022 (Allegato 18).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Si evidenzia che durante le operazioni di sopralluogo del 4 agosto u.s., come riportato nel verbale di accesso (Allegato 21):

- il debitore, a causa della condizione in cui trovasi di arresto domiciliare, non ha consentito alla sottoscritta di eseguire il rilievo fotografico degli ambienti interni, pertanto sono state effettuati alcune riprese fotografiche solo degli esterni dell'edificio a cui i beni si appartengono;
- non ha consegnato il Libretto d'Impianto dell'impianto di riscaldamento, negando di esserne in possesso, documento indispensabile per la redazione e il deposito, sul portale APE - Puglia, dell'APE - Attestato di Prestazione Energetica, con specifico riferimento al Bene N. 1, e, a tal fine, richiestogli dalla sottoscritta.

Per le suddette ragioni si precisa che non è stato possibile allegare all'elaborato peritale congrua documentazione fotografica e redigere l'APE - Attestato di Prestazione Energetica del Bene N. 1, come richiesto dai quesiti conferiti.

Tanto è stato comunicato al G. E. con nota depositata in modalità PCT in data 27/09/2022.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

L'immobile alla data del sopralluogo 4/08/2022 non risultava oggetto di patti in quanto utilizzato come abitazione dall' esecutato con la consorte.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

L'immobile alla data del sopralluogo 4/08/2022 non risultava oggetto di patti in quanto utilizzato come deposito dall' esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

L'immobile alla data del sopralluogo 4/08/2022 risultava in ottimo stato conservativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

L'immobile alla data del sopralluogo 4/08/2022 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Gli immobili sono parte di un edificio e risultano inseriti in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono il cortile ubicato al prospetto posteriore, l'androne d'ingresso, il corpo scala, il lastrico solare, le facciate, e i corridoi al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui Beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

L'immobile è inserito in un edificio dotato di corpo scala con ascensore.

L'appartamento è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte e zona giorno: è composto da un ambiente Soggiorno-Pranzo a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso, questo ambiente è comunicante con la cucina, con un piccolo vano ripostiglio posto in adiacenza alla porta d'ingresso, con lo studio e il disimpegno alla zona notte. Dal disimpegno si accede al bagno - WC e alle due stanze, L e



LM, come indicati nell'elaborato "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6).

L'immobile ha tre esposizioni, a Est, a Sud e ad Ovest, con gli affacci sui tre lati costituenti rispettivamente il prospetto principale sulla via Martiri di via Fani (foto 1 e 2), il prospetto laterale (foto 3 e 6) e il prospetto posteriore affacciatesi sul cortile interno condominiale (foto 5 - 6 - 7).

Sul prospetto principale c'è un balcone con l'affaccio delle portefinestre dello Studio e delle due stanze della zona notte, sul prospetto posteriore c'è il balcone con l'affaccio della portafinestra della cucina e di una finestra del Soggiorno-Pranzo, inoltre su quest'ultimo prospetto è presente una ulteriore finestra del suddetto ambiente della zona giorno. Il lato Nord è cieco e confinante con l'ascensore, il corpo scala, il pianerottolo condominiale e con altra u.i.u.

L'altezza interna è presumibilmente pari a m 2,75, come riportato sul grafico di progetto assentito con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4), in quanto non è stato possibile rilevarla in sede di sopralluogo, essendo presenti controsoffittature in tutti gli ambienti.

Le fondazioni sono in c.a.

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

Il solaio è in laterocemento armato.

Le pareti esterne sono in muratura tinteggiate con idonea pitturazione.

Le pareti interne sono rifinite con pitturazione a ducotone, ad eccezione delle pareti del Soggiorno-Pranzo, della cucina e della stanza LM, che sono rifinite a stucco.

Sono presenti controsoffittature: nel Soggiorno-Pranzo, nel disimpegno e in cucina, sono dotate di faretti incassati, in particolare tali faretti sono installati perimetralmente nell'ambiente giorno mentre in cucina sono in corrispondenza della zona attrezzata. I controsoffitti sono rifiniti nell'ambiente Soggiorno-Pranzo con pitturazione di tipo spugnato, nel bagno e nelle stanze indicate Studio e LM, nell'elaborato "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), sono trattate con stucco.

La pavimentazione interna in tutto l'appartamento, compresa la cucina, è in ceramica di dimensioni cm 33 X 33; nell'ambiente Soggiorno-Pranzo sono presenti due rosoni composti da elementi in ceramica.

La pavimentazione dei balconi è in ceramica di dimensioni cm 10 X 10 con decori.

Il bagno ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 20 X 20 e rivestimento alle pareti in ceramica di stesse dimensioni, con interposte due fasce di decori alte cm 15; il rivestimento è posato su tutta l'altezza delle pareti.

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno e PVC, a taglio termico e con vetrocamera, tutti corredati da tapparelle in PVC; in cucina è installata la zanzariera.

La porta di ingresso è blindata.

Le porte interne sono in legno con mostre lavorate con lesene e applicazioni dorate, longitudinalmente e in asse al pannello delle porte è inserito un decoro in vetro; le maniglie hanno un inserto in PVC. Tra l'ambiente della zona giorno e il disimpegno della zona notte è installata una porta scorrevole ad anta unica decorata.

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge; è presente il videocitofono.

L'impianto idrico consta di n. 2 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per vasca da bagno.

L'impianto termico è presente, ed è autonomo, i radiatori sono tutti termoarredi, tranne nello Studio e nella stanza indicata "L" nell'elaborato "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), dove ci sono termosifoni non del tipo d'arredo.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico, a servizio dell'immobile, nè il libretto d'impianto dell'impianto termico, per quest'ultima ragione la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica - APE.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

L'immobile è inserito al piano interrato di un edificio dotato di corpo scala con ascensore. Al Bene si accede si accede dalla porta di fronte al corridoio, posto subito a destra scendendo le scale (foto 8).

L'immobile non ha nessuna esposizione, trattandosi di locale, con destinazione d'uso di deposito, ubicato al piano interrato dello stabile; pertanto tutti i lati sono ciechi e confinanti a Est con area sottoposta alla viabilità pubblica, a Sud con area sottoposta al cortile condominiale, mentre a Ovest e a Nord con spazi comuni condominiali e con altre u.i.u.

L'altezza interna è di m 3,12.

Le fondazioni sono in c.a.

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

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti sono in muratura rifinite con solo intonaco.

La pavimentazione è in marmette di dimensioni pari a cm 25 X 25.

L'ingresso al locale è costituito da una porta metallica (foto 8).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge, ex L. 46-90.

Trattandosi di un mero locale deposito, non sono presenti nè l'impianto idrico nè quello termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo del 4/08/2022, occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla sua consorte **** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

L'immobile risultava, alla data del sopralluogo del 4/08/2022, occupato da oggetti vari, in quanto utilizzato dal debitore **** Omissis **** come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1987 al 15/07/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Franco Spano	14/04/1987	8413	2978



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Bari	29/04/1987	14726	11622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro atti pubblici di Bari	28/04/1987	9215	
Dal 15/07/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/2004	28	168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Bari	09/09/2004	44435	30344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sig. **** Omissis **** è divenuto proprietario della nuda proprietà degli immobili in forza di atto di donazione Rep. n. 8413, Racc. n. 2978, del 14/04/1987 per notaio **** Omissis ****, riservandosi l'usufrutto la sig.ra **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 7).

In data 15/07/2003 c'è stato il ricongiungimento di usufrutto in capo a **** Omissis **** a seguito di decesso di **** Omissis ****, giusta certificato di morte (Allegato 8).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 29/02/2008
Reg. gen. 9333 - Reg. part. 1644
Quota: 100%
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Francesco Mazza
Data: 26/02/2008
N° repertorio: 35224
N° raccolta: 16442

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Bari il 04/02/2022
Reg. gen. 5191 - Reg. part. 3967
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e della iscrizione di ipoteca volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
 - costo della cancellazione della iscrizione € 35,00
- per un costo totale di € 329,00.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Il Piano di fabbricazione vigente del Comune di Valenzano è stato approvato con Delibere di C. C. n. 4 del 9/03/1974 e n. 25 dell'8/04/1974.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente in zona tipizzata di espansione B1 - Zona di completamento nel suddetto P. di F. come evidente dalla Tav. 3 - Zonizzazione (Allegato 9) normata dall'Art.lo 10 delle Norme Tecniche di attuazione del P. di F. (Allegato 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

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

- Concessione edilizia n.54/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 2/12/1982 all'impresa **** Omissis **** per demolizione e ricostruzione di fabbricato per civili abitazioni e negozi in via Capurso angolo via Martiri di via Fani (Allegato 11);
- Concessione edilizia n.64/1985 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 4/12/1985 all'impresa **** Omissis **** per la costruzione di fabbricato per civili abitazioni e negozi in via Capurso angolo via Martiri di via Fani - Variante (Allegato 4);
- Permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 27/12/1985 (Allegato 12).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 4/08/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e il progetto approvato con l'ultima Concessione Edilizia n. 64/1985 (Allegato 4), rilevando diverse discordanze non solo nella distribuzione interna degli ambienti, ma anche nella sagoma dell'immobile e del balcone e nella posizione e numero delle aperture esterne, discordanze qui di seguito elencate:

1. diversa distribuzione degli ambienti interni;
2. ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale costituente la parete di ingresso all'immobile, in posizione avanzata di circa m 1,00 sul pianerottolo condominiale, in modo da accorparsi alla superficie residenziale una quota parte della superficie del suddetto spazio comune;
3. ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale esterna, costituente il prospetto laterale orientato a Sud, a filo esterno del balcone, in modo da accorparsi alla superficie residenziale una quota parte di superficie di balcone ubicato al prospetto laterale nel progetto assentito (foto 2 e 3);
4. ampliamento della superficie dell'appartamento operato con la realizzazione della muratura perimetrale esterna, costituente il muro orientato a Sud dell'ambiente indicato come Soggiorno-Pranzo nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei



luoghi" (Allegato 6), in posizione avanzata di circa cm 30 sul balcone, in modo da accorparsi alla superficie residenziale una quota parte della superficie del balcone affacciandosi sul cortile interno al prospetto posteriore;

5. realizzazione di vano caldaia, in muratura, sul lato orientato a Sud del balcone ubicato al prospetto posteriore e prospiciente il cortile interno condominiale (foto 5 - 6 - 7);

6. ampliamento di circa 60 cm della profondità del balcone ubicato al prospetto posteriore prospiciente il cortile interno condominiale (foto 5 - 6 - 7);

7. diversa posizione e numero delle portefinestre - che risultano essere 3 anziché 2 - degli ambienti affacciandosi al prospetto principale, prospiciente la via Martiri di via Fani;

8. presenza di una rientranza al balcone affacciandosi al prospetto principale, prospiciente la via Martiri di via Fani, in corrispondenza di uno dei pilastri (foto 1 - 2 - 3).

Si significa che:

- per quanto attiene la discordanza elencata al punto 1. trattasi di variante distributiva interna, tale da non incidere sui parametri della costruzione in termini di volumi, superfici e destinazione d'uso;

- le difformità rilevate ai punti da 2. a 5. incidono sui parametri di progetto approvato, poiché determinano un aumento del volume e della superficie coperta assentiti; inoltre per tale tipologia di abuso non è possibile ravvedere la sanatoria, stante la condizione di accertamento di conformità, che deve interessare il fabbricato nella sua interezza e che, pertanto, non permette all'attualità di avere contezza dell'eventuale possibilità di realizzazione di maggiori consistenze in termini di volumi e superfici; pertanto si prevede la demolizione delle opere realizzate in variante e la riduzione in pristino del Bene in conformità allo stato assentito. Gli interventi a farsi saranno i seguenti:

- demolizione della parete perimetrale interna, costituente il muro di ingresso all'immobile, e delle murature perimetrali esterne, costituenti il prospetto laterale e il muro orientato a Sud dell'ambiente indicato come Soggiorno-Pranzo;

- demolizione di tramezzatura interna nell'ambiente LM, non essendo più utilizzabile il vano spogliatoio a seguito dell'arretramento della muratura esterna;

- demolizione delle pareti costituenti il vano contenente la caldaia;

- realizzazione di muratura di ingresso all'immobile e di murature esterne ai prospetti orientati a Sud con relativa installazione degli infissi esistenti;

- opere di intonacatura e pitturazione sulle murature a farsi;

- pitturazione dell'ambiente LM;

- installazione di ringhiera sul balcone al prospetto laterale;

- ripristino della pavimentazione del balcone al prospetto laterale e posteriore, con relativa dotazione di battiscopa;

- ripristino della pavimentazione del pianerottolo condominiale, con relativa dotazione di battiscopa;

- risarcitura della pavimentazione e del battiscopa nell'ambiente LM.

- per quanto attiene la difformità rilevata al punto 6. trattasi di variante prospettica non eliminabile senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, pur precisando che dovrà "risultare in maniera inequivoca che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso (cfr. ex plurimis Consiglio di Stato, sez. VI, 9 aprile 2013, n. 1912)", come stabilito dalla Sentenza Consiglio di Stato n. 1484 del 30/03/2017, poiché solo in tal caso sarà possibile sanarla ai sensi degli artt. 36 e 34 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento una sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, stabilita in base alla L. n. 392 del 27/07/1978, per la parte di superficie del balcone realizzata in ampliamento;

- per quanto attiene le difformità rilevate ai punti 7. e 8. trattasi di varianti prospettiche ammissibili, in quanto non variano i parametri della costruzione in termini di volumi, superfici e destinazione d'uso e pertanto sanabili con la presentazione di S.C.I.A. a sanatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto si significa che:

• le difformità rilevate, inerenti le varianti distributive interne e che non costituiscono violazione alla



disciplina urbanistica-edilizia, possono essere legittimate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sanabili inoltrando al Comune di Valenzano istanza di C.I.L.A. col pagamento della sanzione di € 1.000,00 giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.;

- le opere di ripristino per l'eliminazione degli abusi non sanabili e le varianti prospettiche possono essere sanate con la presentazione di S.C.I.A. a sanatoria, giusta artt. 37 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento della sanzione di € 516,00, non ravvedendo alcun aumento del valore venale del Bene conseguente alla realizzazione degli interventi, fermo restando che tale sanzione verrà stabilita "dal responsabile del procedimento in relazione dell'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio", giusta al c. 4 dell'Art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.

Successivamente all'espletamento delle procedure edilizie si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale del Bene con presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

Le opere, per l'adeguamento dello stato dell'immobile e per le procedure, e i relativi costi, da sostenere per la legittimazione edilizia e catastale, saranno i seguenti:

- Opere per gli adeguamenti edilizi sopra descritti, comprensivi di IVA calcolata al 10%
€ 11.847,95
- Onere professionale per pratiche di C.I.L.A. e S.C.I.A. a sanatoria da presentare al Comune di Valenzano, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici, e riguardante i due beni costituente il Lotto
€ 1.500,00
- Sanzione minima pecuniaria da corrispondere per opere eseguite senza C.I.L.A.
€ 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Valenzano per pratica di C.I.L.A.
€ 50,00
- Sanzione minima pecuniaria da corrispondere per opere eseguite senza S.C.I.A.
€ 516,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Valenzano per pratica di S.C.I.A.
€ 70,00
- Oneri urbanistici da corrispondere al Comune di Valenzano per ampliamento balcone
€ 146,72
- Onere professionale per variazione catastale con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio
€ 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratiche di C.I.L.A. e S.C.I.A. a sanatoria - variazione catastale)
€ 524,16

per una spesa presunta totale di € 16.154,83.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

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

- Concessione edilizia n.54/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 2/12/1982 all'impresa **** Omissis **** per demolizione e ricostruzione di fabbricato per civili abitazioni e negozi in via Capurso angolo via Martiri di via Fani (Allegato 11);
- Concessione edilizia n.64/1985 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 4/12/1985 all'impresa **** Omissis **** per la costruzione di fabbricato per civili abitazioni e negozi in via



Capurso angolo via Martiri di via Fani - Variante (Allegato 4);
- Permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano in data 27/12/1985 (Allegato 12).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 4/08/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 2 - Foglio 11, p.la 309, sub 29. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 15) e il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 64/1985 (Allegato 4), rilevando le seguenti discordanze:

- diversa profondità del locale che risulta essere pari a circa m 6,60, anzicchè m 8,80 come indicato nell'ultimo progetto approvato con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4);
- altezza interna pari a circa m 3,12, anzicchè a m 3,20 come indicato nell'ultimo progetto approvato con C. E. n. 64/1985 (Allegato 4).

Si significa che le suddette variazioni sono varianti distributive interne, tali da non incidere sui parametri della costruzione in termini di volumi, superfici e destinazione d'uso, non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e possono essere legittimate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sanabili inoltrando al Comune di Valenzano istanza di C.I.L.A. col pagamento della sanzione di € 1.000,00, giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. La suddetta istanza sarà presentata contestualmente per i due beni, come risulta dal prospetto, inerente le procedure e le spese, riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizia" del Bene n. 1: pertanto non si considerano ulteriori oneri per la regolarizzazione edilizia in questo paragrafo.

Successivamente all'espletamento della procedura edilizia si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale del Bene con presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Bari, il cui costo sarà il seguente:

- | | |
|---|----------|
| - Onere professionale per variazione catastale con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio | € 400,00 |
| - Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sulla prestazione professionale | € 94,08 |

per una spesa presunta totale di € 494,08.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 552,00



Il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore pro tempore del condominio cui si appartengono i Beni de quo, ha comunicato con nota, trasmessa il 27/10/2022 a mezzo mail (Allegato 13) che:

- l'importo annuale delle spese ordinarie di gestione, complessivo per i due Beni, è pari a € 552,00;
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- le spese insolute relative agli ultimi 2 anni antecedenti all'attuale sono complessivamente pari a € 1.970,72;
- è stato emesso dal Giudice di Pace del Tribunale di Bari decreto ingiuntivo n. 3488/19, nei confronti di **** Omissis ****, in data 1/08/2019.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato. Pertanto la stima degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili in vendita nel comune di Valenzano, relativamente a quelli ubicati in prossimità dei beni oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento i valori commerciali dei beni pignorati sono stati inoltre determinati a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità dei valori degli immobili. Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

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



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina. All'immobile si accede dal corpo scala o dall'ascensore e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di quattro vani e accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 309, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 147.320,85

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2022 - semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona semicentrale/fino alla circonvallazione - piazza 2 Giugno - fino alla ferrovia - str. prov. Loseto - via don Luigi Sturzo, cod. zona C1, microzona 2, variano da un minimo di € 1.000/mq ed un massimo di € 1.500/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.362,50.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona fino alla circonvallazione - piazza 2 Giugno - fino alla ferrovia - str. prov. Loseto via don Luigi Sturzo nel comune di Valenzano, alla voce Abitazioni di tipo economico (in buono stato) un valore per la fascia media pari a €/mq 1.347,00. E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Valenzano, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 10 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 800,00 - 1.500,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C1, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.250,00.

Per tutto quanto sopra si terrà conto di un valore medio tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e quello riveniente dal Borsino Immobiliare, ottenendo un valore pari a €/mq 1.354,75, rientrante nel range dei prezzi offerte riferentesi ad appartamenti comparabili, per tipologia e caratteristiche, al Bene de quo.

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

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

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti è situato nell'immediata vicinanza al



centro cittadino di Valenzano, a circa 300 mt di distanza da piazza Plebiscito e da Largo Marconi (coef. 1,049).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici e servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali e spazi verdi (coef. 1,077).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti e la presenza di una area verde fruibile – Largo Marconi (coef. 1,015).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,146.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio, cui l'immobile si appartiene, si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattro piani fuori terra con ascensore (coef. 1,004).

Dal punto di vista estetico presenta scarse peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, inoltre presenta esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione (anno 1985) (coef. 0,979).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,001).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente ed visivamente e riferito dall'amministratore del condominio (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,983.

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

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un scarso fattore di illuminazione, non essendo verificato nell'ambiente Soggiorno-Pranzo il rapporto tra la superficie calpestabile e la superficie illuminante; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono scarsi atteso che l'appartamento, seppur ben strutturato e con una disposizione degli ambienti che ne permette una razionale fruizione degli interni, presenta stanze con conformazioni non perfettamente regolari con alcuni dei lati obliqui; non presenta zone cosiddette "morte"; è presente un bagno e un vano ripostiglio; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento; non è stato possibile determinare la classe energetica per quanto già esposto nel paragrafo "Precisazioni" (coef. 0,983).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con buone peculiarità estetiche e utilizzo di materiali di ottima qualità, con particolare riferimento agli infissi interni ed esterni (coef. 1,026).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano terzo di uno stabile con ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; ha la veduta dell'ambiente Soggiorno sul cortile interno condominiale (coef. 0,991).

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

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale e apparentemente privo di opere necessarie per lo stato d'uso e di manutenzione (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,999.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,125.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.354,75) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.524,09; a quest'ultimo è



stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

In conclusione si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.295,47 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 147.320,85.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato
 Trattasi di locale deposito ubicato al piano interrato dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina. All'immobile si accede dalla porta di fronte al corridoio a destra scendendo le scale; il Bene è composto di un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 309, Sub. 29, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.347,80

Il Bene è un vano accessorio dell'unità immobiliare costituente il Bene n. 1 del presente Lotto, trattandosi di locale con destinazione di deposito, di servizio alla residenza ubicata al terzo piano dello stesso fabbricato.

Un parametro valutativo per questa tipologia di bene è considerare il valore al metro quadro dell'abitazione opportunamente decurtato.

Avendo già omogeneizzato la superficie del Bene utilizzando un coefficiente pari al 25%, è possibile utilizzare direttamente il valore a metro quadrato dell'appartamento ubicato al piano terzo.

Per questo Bene n. 1 si è tenuto conto del valore normale, rispetto ai valori OMI pubblicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e di quello riveniente dal Borsino Immobiliare, ottenendo un valore pari a €/mq 1.354,75.

Tale valore è stato incrementato del coefficiente totale pari a 1,125 (rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio) ottenendo un valore finale di €/mq 1.524,09; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 1.295,47, per unità di superficie omogeneizzata dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 6.347,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°	113,72 mq	1.295,47 €/mq	€ 147.320,85	100,00%	€ 147.320,85
Bene N° 2 - Deposito Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato	4,90 mq	1.295,47 €/mq	€ 6.347,80	100,00%	€ 6.347,80
Valore di stima:					€ 153.668,65



Valore di stima: € 153.668,65

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale	4800,96	€
Ripristini per eliminazione abusi non sanabili	11847,95	€

Valore finale di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 137.019,74

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 15/11/2022

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 11, P.la 309, sub 19 (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di stato civile (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per riassunto di matrimonio (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 64 del 4-12-1985 con allegata n. 1 tavola grafica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 11 - P.la 309 - sub 19
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 11, p.la 309, sub 19. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di donazione Rep. n. 8413, Racc. 2978, del 14-04-1987
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di morte (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comune di Valenzano - Variante generale al Programma di Fabbricazione - Tav. 3 - Zonizzazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comune di Valenzano - N.T.A. della variante generale al Programma di Fabbricazione
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 54 del 2-12-1982
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di abitabilità datato 27/12/1985
- ✓ N° 13 Altri allegati - Riscontro amministratore condominiale (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 11, P.la 309, sub 29 (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 2 - Foglio 11, p.la 309, sub 29. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 11 - P.la 309 - sub 29
- ✓ N° 17 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Avvenuta trattazione richiesta di variazione intestazione immobile (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Ricevuta di registrazione di domanda di voltura catastale (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale prot. n. BA0023845 del 3-02-2022
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica Lotto unico
- ✓ N° 21 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 04/08/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali dei Beni periziati
- ✓ N° 23 Altri allegati - Checklist



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina. All'immobile si accede dal corpo scala o dall'ascensore e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di quattro vani e accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 309, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente in zona tipizzata di espansione B1 - Zona di completamento nel suddetto P. di F. come evidente dalla Tav. 3 - Zonizzazione, normata dall'Art.lo 10 delle Norme Tecniche di attuazione del P. di F.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato
Trattasi di locale deposito ubicato al piano interrato dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina. All'immobile si accede dalla porta di fronte al corridoio a destra scendendo le scale; il Bene è composto di un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 309, Sub. 29, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente in zona tipizzata di espansione B1 - Zona di completamento nel suddetto P. di F. come evidente dalla Tav. 3 - Zonizzazione, normata dall'Art.lo 10 delle Norme Tecniche di attuazione del P. di F.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 553/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 153.668,65

Prezzo base d'asta: € 137.019,74 - corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 309, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	113,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 4/08/2022 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina. All'immobile si accede dal corpo scala o dall'ascensore e dalla porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di quattro vani e accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risultava, alla data del sopralluogo del 4/08/2022, occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla sua consorte **** Omissis ****.		
Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Valenzano (BA) - Via Martiri di via Fani 1/B, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 309, Sub. 29, Categoria C2	Superficie	4,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 4/08/2022 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di locale deposito ubicato al piano interrato dell'edificio sito in Valenzano (BA) alla via Martiri di via Fani 1/B, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale, data la vicinanza al centro della cittadina. All'immobile si accede dalla porta di fronte al corridoio a destra scendendo le scale; il Bene è composto di un vano ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risultava, alla data del sopralluogo del 4/08/2022, occupato da oggetti vari, in quanto utilizzato dal debitore **** Omissis **** come deposito.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO 3°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VALENZANO (BA) - VIA MARTIRI DI VIA FANI 1/B, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 29/02/2008
Reg. gen. 9333 - Reg. part. 1644
Quota: 100%
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Francesco Mazza
Data: 26/02/2008
N° repertorio: 35224
N° raccolta: 16442

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Bari il 04/02/2022
Reg. gen. 5191 - Reg. part. 3967
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

