
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **0000146/22**

Giudice Dr. **Maria Teresa MOSCATELLI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Alessandro Binetti
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 4947
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani
C.F. BN7LSN67R12A662V

con studio in Molfetta (Bari) Piazza Effrem, 4

email: alexbinetti.67@libero.it
pec: alessandro.binetti4947@pec.ordingbari.it



0. PREMESSE

Nel corso della procedura esecutiva immobiliare promossa da: [REDACTED] in danno di [REDACTED], il Giudice dell'Esecuzione, con decreto notificato a mezzo pec il 21.12.2022, ha nominato *Esperto* il sottoscritto Ing. Alessandro Binetti, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n. 4947, al fine di redigere apposito elaborato peritale con riferimento agli immobili elencati e descritti nell'Atto di pignoramento. Il sottoscritto, in data 06.01.2023, ha prestato giuramento mediante restituzione, per il tramite di un punto di accesso al fascicolo telematico, della dichiarazione di giuramento sottoscritta digitalmente e, dopo aver espletato gli accertamenti e gli studi commissionati, ha redatto il presente Elaborato Peritale.

0.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni svolte dal sottoscritto sono consistite nell'esame della documentazione ipocatastale, in un sopralluogo sull'immobile oggetto del procedimento, nonché in indagini presso i Pubblici Uffici (Comune di Terlizzi, Agenzia delle Entrate ex U.T.E.) al fine di reperire e valutare la documentazione relativa agli stessi.

In data 18 aprile 2023 è stato comunicato l'avvio delle operazioni peritali sui luoghi, fissate per il giorno 08 maggio 2023, con raccomandata a/r, alle parti costituite ed al debitore esecutato.

Le stesse, in seguito ad intese verbali con il proprietario dell'immobile oggetto di procedura, si sono svolte in data 11 maggio 2023.

Durante il sopralluogo è stato possibile eseguire una ricognizione generale con rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto della procedura (cfr. Verbali di sopralluogo).

0.2. Risultanze delle operazioni. Risposte ai quesiti

Tutti i beni immobili oggetto della presente procedura sono stati esaminati e, al fine di rendere più agevoli le operazioni di vendita, raggruppati in un unico lotto che di seguito viene analiticamente descritto.



**Beni in Terlizzi (BA) Via Fondo Rotondo, 1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di casa di campagna unifamiliare con annesso spazio pertinenziale esterno sito in Terlizzi (BA) Via Fondo Rotondo, 1.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una casa unifamiliare isolata posta al piano terreno e da un pertinenziale spazio scoperto sistemato in parte a giardino, entro cui si trova un fabbricato adibito a deposito oltre ad altri piccoli manufatti e recinzioni meglio descritti nel seguito.

La casa unifamiliare è un fabbricato compatto di forma rettangolare di dimensioni esterne 8,00 x 16,00 mt realizzato in muratura portante e voltato a botte, la cui epoca di costruzione risale al 1595, come rilevabile dagli atti catastali. La volta è sovrastata da una copertura a tetto a doppia falda con tegumento in tegole di laterizio.

Sul lato corto posto a nord si trova l'ingresso principale all'abitazione che è costituita da un ambiente di ingresso destinato a cucina e soggiorno/pranzo da cui si accede al corridoio laterale che consente di raggiungere altri due ambienti destinati a camere da letto ed al servizio igienico posto nell'angolo sud-ovest dell'appartamento.

La superficie complessiva interna dell'appartamento è di 75,60 mq, mentre la superficie totale (comprensiva delle murature perimetrali) è di 128,00 mq.

L'altezza interna dell'immobile è variabile da un minimo di 1,10 mt in corrispondenza dell'imposta della volta, ad un massimo di 3,80 mt in chiave all'intradosso della volta.

Tutti gli ambienti prendono aria e luce attraverso finestrate aperte sulle pareti perimetrali poste a nord, est e sud, mentre la parete a ovest è cieca.

Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in ceramica, pareti e volta sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico presenta pavimenti in ceramica e pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane in ferro. Il varco di ingresso è dotato di porta in ferro.

Da un punto di vista impiantistico l'alloggio è dotato di luce elettrica, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa, alimentato a gas gpl con bombola posta nel giardino esterno. L'immobile non è allacciato alla rete di acqua potabile e della fogna, pertanto riceve l'acqua non potabile, per gli usi domestici, dal Consorzio ARIF, mentre gli scarichi convergono in una fossa tipo imhoff posta all'esterno, in altra particella.

Tutto il compendio è dotato di impianto di videosorveglianza.

Lo stato di conservazione generale è buono, apparendo oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria. Allo stato l'immobile risulta utilizzato come residenza dal proprietario, debitore esecutato, Sig. Cipriani Vito che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

Davanti all'ingresso all'alloggio (posta su altra particella non oggetto di pignoramento) si trova una tettoia con struttura in legno ricoperta da tegole, a falda inclinata, sorretta da pilastri in ferro. Lo spazio sottostante, recintato da parapetto in muratura di altezza pari a 1,00 mt, occupa una superficie di $6,00 \times 3,35 = 20,10$ mq.

Sul lato est della casa unifamiliare si sviluppa lo spazio esterno pertinenziale costituito da una zona pavimentata di dimensioni 4,40 x 8,00 sul cui fronte sud trova posto un piccolo vano in muratura di dimensioni 1,70 x 2,10 x 1,90(h) ed una tettoia in legno di dimensioni 1,70 x 2,30 a protezione del generatore dell'impianto termico.

Ancora ad est si trova un fabbricato adibito a deposito per la lavorazione di fiori, di dimensioni esterne $9,20 \times 8,00 = 73,60$, con pareti portanti in muratura e copertura costituita da capriate metalliche e tegumento in lamiera grecata a realizzare un tetto a doppia falda.

L'altezza interna del deposito è variabile da un minimo di 2,00 mt in corrispondenza dell'imposta della copertura, ad un massimo di 3,60 mt.



Al deposito si accede da due ingressi, uno posto sul fronte nord ed uno posto sul fronte ovest, dotati, ciascuno, di porta in ferro a doppia anta. Le pareti in muratura sono intonacate e imbiancate all'interno ed all'esterno. Lo stato di conservazione è mediocre.

Sul fianco est del deposito si trova una cella frigorifera di dimensioni 2,00 x 3,00 con portello di accesso sul fronte nord, per la conservazione di fiori.

Infine nella restante porzione dello spazio esterno fino al limite del lotto sulla Strada Comunale Fondo Rotondo si trova uno spazio a verde, recintato con muretto e sovrastante ringhiera metallica.

Al compendio pignorato si accede dalla Strada Comunale Fondo Rotondo, tramite un duplice cancello metallico scorrevole comandato elettricamente. Entrambi i cancelli, così come i piazzali che conducono all'immobile oggetto di stima e la tettoia posta davanti all'ingresso principale della casa, si trovano su altre particelle, sempre di proprietà del debitore esecutato, cosicché il compendio pignorato risulta fuso e difficilmente separabile dalla restante proprietà del debitore, non oggetto di pignoramento.

L'immobile è attualmente identificato al catasto fabbricati:

- foglio 12 mappale 169 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4, posto al piano terra - rendita: 258.23. Intestato a:
- foglio 12 mappale 169 subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq, posto al piano terra - rendita: 114,65. Intestato a:

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ambienti interni alloggio*	Sup. reale lorda	128,00		96,00
ambienti deposito (pertinenze esterne)	Sup. reale lorda	77,20	0,25	19,30
spazio esterno pavimentato	Sup. reale lorda	35,20	0,25	8,80
giardino**	Sup. reale lorda	63,60	0,10	6,40
	Sup. reale lorda	304,00		130,50

* Ai fini commerciali la superficie lorda è determinata considerando lo spessore delle murature perimetrali fino a un massimo di 50 cm

** La superficie commerciale del "giardino" quale pertinenza esterna scoperta è valutata al 10% fino a concorrenza con la superficie dell'unità immobiliare principale, al 2% per la restante parte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - agro (normale) a traffico contenuto con parcheggi scarsi.
la zona **non** è provvista di taluni servizi di urbanizzazione primaria quali acqua e fogna

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato l'immobile risulta utilizzato come residenza dal proprietario, debitore esecutato, Sig. che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**



- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante ipoteca volontaria, Atto per Notaio da Ruvo di Puglia (Ba) rep. 30686 del 04.08.2009 a favore di _____, con atto iscritto a Trani in data 07/08/2009 ai nn. 15691/2895
importo ipoteca: 90.000,00
importo capitale: 45.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto a favore di _____ a firma di Ufficiale giudiziario di Trani in data 29/06/2022 trascritto a Trani in data 06/09/2022 ai nn. 16342.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate le seguenti difformità.

Rispetto alla situazione in atti catastali risalenti al 1978 risultano eseguiti:

- a) sull'immobile principale (adibito a casa di abitazione) modifiche consistenti nella apertura del varco di ingresso sul fronte nord, con conseguente chiusura del pre-esistente varco di accesso posto sul fronte est (che è diventato una nicchia a parete), apertura e/o modifica delle finestrate sui fronti nord, est e sud, realizzazione di tramezzature interne, finiture ed impianti, in difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio costituito da Concessione edilizia n. 9/1996 del 06 giugno 1996;
- b) sul suolo pertinenziale, costruzione del fabbricato destinato a deposito, parziale pavimentazione e costruzione dei vani tecnici, in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Le difformità riscontrate sub a) risultano sanabili ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del DPR 380/2001 con pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Circa la sanabilità delle difformità riscontrate sub b) ed, in particolare, per quanto attiene al fabbricato destinato a deposito, la stessa è legata a diversi fattori tra cui, il principale è costituito dalla qualità del richiedente: infatti nel caso di "imprenditore agricolo" si può valutare la disponibilità di ulteriori appezzamenti di terreno "accorpabili", in grado di esprimere la volumetria necessaria. Viceversa in caso di richiedente che non possiede i requisiti sopra descritti, l'ipotesi di sanabilità diventa di difficile percorribilità.

In effetti, il riscontro dell'Ufficio Tecnico Comunale a specifica richiesta, è del tutto generico, proprio in virtù della situazione concreta in fase di presentazione di una eventuale istanza.

Conseguentemente, ai fini della stima del compendio, si terrà conto del valore del fabbricato destinato a deposito, solo nella misura del 25%.

4.3.2. Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità

Rispetto alla situazione in atti catastali risalenti al 1978 risultano:

- a) sull'immobile principale (adibito a casa di abitazione) la planimetria in atti non è conforme allo stato dei luoghi;
- b) sul suolo pertinenziale non risulta in atti l'intero fabbricato destinato a deposito ed i vani tecnici;



c) gli immobili non risultano correttamente intestati.

Le difformità riscontrate sono sanabili attraverso atti di aggiornamento catastale in dipendenza della regolarizzazione delle difformità edilizie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.d.**
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Storia proprietaria:

Alla data del 4 marzo 1978 l'immobile risultava intestato a _____ (cfr planimetria catastale);

tra il 4 marzo 1978 ed il 13 marzo 1985 l'immobile, unitamente all'attiguo fondo rustico (Fg. 12 p.lle 239-281-300) passava in proprietà a _____ (atto e/o nota di trascrizione non disponibile);

Il 13 marzo 1985 decedeva in Terlizzi il Sig. _____, lasciando a sé eredi, la moglie _____

_____ , come risulta dalla dichiarazione di successione trascritta il 12 maggio 1988 (nota nn. 8833/6888 del 12 maggio 1988).

Nella dichiarazione di successione sono inseriti, tra gli altri, i seguenti cespiti:

7. fondo rustico in agro di Terlizzi in catasto alla partita 27053 fol. 12 p.lla 281 are 19.75 R.D. 143,19 R.A. 20,74 – Valore Lire 4.500.000;

8. fondo rustico in agro di Terlizzi in catasto in ditta De Sandoli alla partita 14437 fol. 12 p.lla 239 sem. arb. are 7.32 R.D. 22,69 R.A. 6,59 e p.lla 300 di are 64.06 (la maggior consistenza) di cui il de cuius acquista are 47.76 – Valore Lire 17.000.000;

9. locale rurale con antistante terreno, adibito [... interruzione di pagina ...] partita 1 fol. 12 p.lla 169 are 3.04 ente urbano – Valore Lire 3.400.000.

In data 24 maggio 1990, con atto di compravendita _____ rep. n. 14545/1117 (trascritto a Trani ai nn. 13256/10576 il 12/06/1990), il fondo rustico identificato catastalmente al Fg. 12 p.lle 239-281-300 e 169 con entrostante fabbricato, veniva ceduto al Sig. _____ nato a Terlizzi il 04 novembre 1963.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Alla data del 4 marzo 1978 la particella 169 del Foglio 12 era costituita da un edificio a piano terra, a pianta rettangolare di dimensioni di circa 16,00 mt × 8,00 mt, di vetusta realizzazione (la planimetria catastale indica la data di costruzione risalente al 1595), con pertinenziale area esterna sul fronte est che si estende fino alla Strada vicinale Lago dei Proni o Fondo Rotondo per una superficie di circa 174 mq. L'estensione complessiva di tutta la particella 169 è di catastali mq 304. L'intera particella confina a nord con la particella n. 281 (successivamente frazionata generando le particelle 485 e 484); ad est con la Strada vicinale Lago dei Proni o Fondo Rotondo; a sud e ad ovest con la particella n. 168 di proprietà _____

L'unità immobiliare oggi destinata ad abitazione, risalente al 1595, è stata sicuramente realizzata in epoca anteriore al 1° Settembre 1967, ma successivamente trasformata in forza di Concessione Edilizia n. 6/1996 del 06 giugno 1996 per trasformazione da "deposito agricolo" ad "abitazione rurale" ed opere annesse.

Le costruzioni e le sistemazioni realizzate sul suolo pertinenziale esterno sono state realizzate senza alcun titolo edilizio.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Criterio sintetico-comparativo:

si basa sulla comparazione diretta tra il bene da stimare ed i beni simili presi per confronto sulla base di un parametro comune. Il valore unitario (quotazione) potrà essere corretto, all'occorrenza, di un'entità stabilita dal perito, nel caso che il bene oggetto di stima manifestasse differenze, rispetto ai beni presi per confronto, che non possono essere considerate in altro modo, cioè apportando aggiunte o detrazioni al valore ordinario. Pertanto, potrà essere applicato un incremento o un decremento percentuale alla quotazione per tener conto di particolari caratteristiche del bene (ad esempio giacitura, fertilità, esposizione, per i fondi rustici oppure finiture, esposizione, dotazione impiantistica per i fabbricati).

Nel caso in cui, invece, le differenze tra il bene da stimare ed i beni simili sono dovute a circostanze individuabili e quantificabili singolarmente (ad esempio presenza di manufatti in un fondo rustico, servitù), l'importo di esse, adeguatamente valutato, sarà sommato o detratto dal valore ordinario ottenendo infine il valore reale che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

In particolare, poiché l'immobile oggetto della presente procedura è un fabbricato rurale, si considera, quale parametro di base per la stima, la superficie commerciale lorda espressa in metri quadrati (mq), mentre per la definizione della quotazione media si può far riferimento alla sua destinazione.

L'indagine di mercato, condotta dal sottoscritto nella zona in esame, tenuto conto dei dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, ha portato alla definizione della seguente quotazione: per abitazioni di tipo economico valore minimo €. 900,00 al mq - valore massimo €. 1.200,00 al mq.

Tale valore, rappresentativo di condizioni di ordinarietà, viene adeguato, per il lotto in esame, considerandone le caratteristiche specifiche e lo stato di possesso.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

8.3. Valutazione corpi**A. Casa unifamiliare con pertinenze esterne**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ambienti interni alloggio	96,00	€ 1.050,00	€ 100.800,00
ambienti deposito	19,30	€ 1.050,00	€ 20.265,00
spazio esterno pavimentato	8,80	€ 1.050,00	€ 9.240,00
giardino	6,40	€ 1.050,00	€ 6.720,00
	130,50		€ 137.025,00

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 137.025,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa con pertinenze	130,50	€ 137.025,00	€ 137.025,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 20.553,75



Riduzione del valore attribuito al deposito costruito senza titolo sul suolo pertinenziale (75% del valore attribuito):	€ 15.198,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: Con riferimento alla tipologia e conformazione dell'immobile, lo stesso non risulta comodamente divisibile.	
8.5. Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.772,50
in cifra tonda	€ 97.800,00

il perito
Ing. Alessandro Binetti



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- n. 1 Verbale di sopralluogo
- Documentazione fotografica composta da n. 20 riprese

- 1. Planimetria attuale del Lotto 001 – piano terra

- 2. Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 18.04.2023, con allegata ricevuta
- 3. Richiesta accesso agli atti Stato civile Comune di Terlizzi del 10.01.2023 – pec
- 4. Richiesta accesso agli atti Comune di Terlizzi del 10.01.2023 – pec
- 5. Richiesta accesso agli atti Agenzia Entrate (UTE) del 10.01.2023 – pec

- 6. Doc. U.T.E. – Porzione della mappa catastale Terlizzi – Foglio n. 12
- 7. Doc. U.T.E. – Planimetria catastale dell’immobile Fg. 12 part. 169 – sub 1
- 8. Doc. U.T.E. – Planimetria catastale dell’immobile Fg. 12 part. 169 – sub 2
- 9. Doc. U.T.E. – Visura catastale attuale dell’immobile Fg. 12 part. 169
- 10. Doc. U.T.E. – Visura catastale attuale dell’immobile Fg. 12 part. 169 – sub 1
- 11. Doc. U.T.E. – Visura catastale attuale dell’immobile Fg. 12 part. 169 – sub 2
- 12. Doc. Comune – Concessione edilizia n. 09 del 06 giugno 1996
- 13. Doc. Comune – Allegato grafico alla Concessione edilizia n. 09 del 06 giugno 1996
- 14. Doc. Comune – Richiesta informazioni del 30 giugno 2023
- 15. Doc. Comune – Riscontro Comune prot. 18795 del 26 luglio 2023
- 16. Doc. U.T.E. – Risultato interrogazione Osservatorio Mercato Immobiliare

- 17. Nota di trascrizione della Dichiarazione di Successione n. 6888 del 12 maggio 1988
- 18. Copia atto in data 24 maggio 1990, rep. n. 14545/1117
- 19. Estratto dell’atto di matrimonio di

