

II SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 22/2024

A CUI È STATA RIUNITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 248/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Avv. Marina CAVALLO

PERIZIA DI STIMA

(VERSIONE PRIVACY)

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 22/2024

A CUI È STATA RIUNITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 248/2024

C.T.U. Ing. Angelo TANZI

Via Isonzo n.20 - 70010 Adelfia (BA)

cell. 342 127 2402

e-mail: ing.angelotanzi@gmail.com

PEC: angelo.tanzi@ingpec.eu





TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tanzi Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

A cui è stata riunita l'Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 379.031,25	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

All'udienza del 16/07/2024, il sottoscritto Ing. Tanzi Angelo, con studio in Via Isonso, 20 - 70010 - Adelfia (BA), email ing.angelotanzi@gmail.com, PEC angelo.tanzi@ingpec.eu, Tel. 3421272402, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa e autorimessa ubicati a Valenzano (BA) - Via Francesco Angiuli n.9, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.036610 N, 16.887992 E)

Il bene oggetto di CTU è ubicato a Valenzano (BA) in Via Francesco Angiuli n.9, zona periferica della Città. Trattasi di villa a schiera adibita ad uso residenziale, articolata su più livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) di un fabbricato edificato tra il 2010 e il 2013; completano la proprietà e il lotto, il giardino circostante, un ambiente destinato ad autorimessa sita al piano seminterrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo. L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il giardino, che lo mette in comunicazione diretta con Via Francesco Angiuli, risulta articolato su tre livelli posti in comunicazione mediante una scala interna e un ascensore. Il piano seminterrato ospita un ambiente deposito attraverso il quale si accede ad una cantinola e ad un disimpegno; quest'ultimo consente l'accesso ad un lavatoio, al bagno ed al ripostiglio. Tutti gli ambienti risultano essere areati e ventilati naturalmente e l'ambiente deposito vede la presenza di un ingresso esterno che lo collega direttamente con l'area di manovra dell'autorimessa. Il piano terra vede la presenza dell'ingresso principale che risulta essere in diretta comunicazione con il grande ambiente destinato a salone, un piccolo disimpegno che consente l'accesso al servizio igienico nonché alla scala di collegamento con il piano seminterrato. Al piano terra, in aderenza con l'immobile, si rileva la presenza di una grande tettoia in legno che copre parte di un lastricato a livello, chiusa su tutti i lati, al di sotto della quale è stata allocata la zona giorno costituita da cucina e sala da pranzo. Dall'ambiente salone, mediante la scala interna o l'ascensore, si accede al piano primo, articolato attorno al disimpegno subito allocato al termine della scala. Attraverso il disimpegno si può accedere al bagno, successivamente alla camera da letto singola, alla camera da letto matrimoniale e ad uno studio; tutti gli ambienti sono aerati e ventilati naturalmente e tutti i vani ad eccezione del bagno sono dotati di balcone. Attraverso il balcone a servizio del vano studio, si accede alla scala che conduce al torrino scale e al piano copertura. La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte è funzionale, poiché le due macro-aree risultano allocate su piani diversi messi in comunicazione dalla scala interna e/o dall'ascensore. Ottimale il rapporto aero-illuminante grazie alle finestre e portefinestre prospicienti il giardino circostante. Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria, con particolare attenzione ai quadri umidi puntuali presenti al piano seminterrato e all'adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico).

Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 08.08.2024 con esito negativo e successivamente in data 12.09.2024 con esito positivo, alla presenza dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e Sig. **** Omissis ****, e loro congiunti, nonché del Custode Avv. **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa e autorimessa ubicati a Valenzano (BA) - Via Francesco Angiuli n.9, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Esaminati gli atti della procedura R.G.E. n.22/2024 si evince che, il creditore procedente ha optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. I Certificati si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sono stati richiesti in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato nonché i Certificati delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che risulta trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

A seguire, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale ma ha provveduto a depositare gli estratti catastali storici per il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dei certificati di stato civile degli esecutati. In difetto, il C.T.U. ha proceduto all'immediata acquisizione dei certificati di residenza. Inoltre, sussistendo un rapporto di coniugio per il Sig. **** Omissis **** il C.T.U. ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, unitamente all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dello stato civile con indicazione delle annotazioni a margine, degli esecutati.

Alla procedura R.G.E. n.22/2024 è stata riunita la procedura R.G.E. n.248/2024

Esaminati gli atti della procedura R.G.E. n.248/2024 si evince che, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. **** Omissis ****. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che risulta essere stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

A seguire, nella certificazione, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale ma ha provveduto a depositare gli estratti catastali storici per il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In ogni caso i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione. Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dei certificati di stato civile degli esecutati. In difetto, il C.T.U. ha proceduto all'immediata acquisizione dei certificati di residenza. Inoltre, sussistendo un rapporto di coniugio per il Sig. **** Omissis **** il C.T.U. ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, unitamente all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dello stato civile con

indicazione delle annotazioni a margine, degli esecutati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile residenziale (in tutte le sue articolazioni) e l'autorimessa, oggetto di C.T.U., identificati catastalmente al foglio 21, particella 1255 e subalterni 1 e 2, confina a nord con la strada pubblica Via Jurio, a est con la strada pubblica Via Francesco Angiuli, a sud con un'unità immobiliare di altrui proprietà identificata catastalmente al foglio 21, particella 1278 e a ovest con un'unità immobiliare di altrui proprietà identificata catastalmente al foglio 21, particella 1264.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	101,04 mq	123,37 mq	0,50	61,69 mq	2,80 m	Seminterrato
Abitazione	44,90 mq	61,90 mq	1	61,90 mq	2,70 m	Terra
Giardino	348,91 mq	348,91 mq	0,18	62,80 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	44,25 mq	61,90 mq	1	61,90 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	10,81 mq	10,81 mq	0,25	2,70 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	16,48 mq	16,48 mq	0,25	4,12 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	46,36 mq	46,36 mq	0,15	6,95 mq	0,00 m	Secondo
Autorimessa	32,53 mq	39,29 mq	1	39,29 mq	2,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				301,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2013 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1255, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 57,84 Piano S1-T
Dal 08/03/2013 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1255, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 697,22 Piano S1-T-1-2
Dal 24/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1255, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Superficie catastale 45,00 mq Rendita € 57,84 Piano S1-T
Dal 24/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1255, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 697,22 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1255, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Superficie catastale 45,00 mq Rendita € 57,84 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1255, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 249 mq Rendita € 697,22 Piano S1-T-1-2

La cronistoria catastale è stata ricostruita fino al 08.03.2013, in tale data il fabbricato oggetto di perizia viene costituito presso la Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

Al fine di rendere maggiormente comprensibili i passaggi della cronistoria catastale antecedenti al 08.03.2013 ed evitare una ridondanza di informazioni (visto il notevole numero di particelle nuove e sopresse) che potrebbero ingenerare refusi o errori, si rimanda alle visure catastali presenti nella sezione "documenti catastali", nonché alla certificazione notarile, presente in atti.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1255	1		A7	2	9 vani	249,00 mq	697,22 €	S1-T-1-2	
	21	1255	2		C6	2	32 mq	45 mq	57,84 €	S1-T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



La verifica documentale unitamente al sopralluogo presso l'immobile, mostrano la non sussistenza della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo effettuato in data 12.09.2024 ed il contestuale rilievo dell'immobile, si sono rilevate delle difformità, rispetto alla planimetria catastale riguardante l'unità immobiliare identificata al Fg. 21-particella 1255-subalterno 1. Tali difformità si concretizzano, al piano seminterrato, nella realizzazione di tramezzature per l'allocatione del camino, al piano terra, nella diversa distribuzione interna degli ambienti, con tramezzature e porte di passaggio, localizzati in posizioni differenti rispetto a quanto rilevabile nell'immobile; a piano secondo in una diversa conformazione delle murature di tompagno del torrino scala.

Nello specifico si rileva al piano seminterrato, la realizzazione di tramezzature per l'allocatione del camino, al piano terra la realizzazione di una nuova tramezzatura e l'inserimento di una porta a chiusura del disimpegno attiguo al bagno nonché l'eliminazione del tramezzo che frazionava la zona giorno. Al piano primo, si rileva l'eliminazione del pianerottolo di partenza della scala di accesso al terrazzo, con la conseguente riconfigurazione della scala medesima e al piano secondo la variazione dimensionale della muratura di tompagno, modificata nel suo spessore, unitamente alla lieve modifica dell'ubicazione delle bucaure.

Le difformità risultano essere sanate, ai sensi dell'art. 34-bis comma 2, 2-bis e 3 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105 del 2024, configurandosi come tolleranze costruttive; si rimanda alla sezione "Regolarità Edilizia" per la descrizione degli interventi.

Al piano terra si rileva la presenza di una tettoia in legno, chiusa su tutti i lati che si configura come un elemento illegittimo in relazione agli ultimi titoli autorizzativi depositati (P.d.C. n. 5 del 11.10.2010 e S.C.I.A. di Variante al P.D.C. prot. n.65 del 03.01.2013) e pertanto è da considerarsi non sanabile.

L'unità immobiliare identificata al Fg. 21-particella 1255-subalterno 2, risulta essere corrispondente con quanto depositato in catasto.



PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di esecuzione, identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2, è munito di Certificato di Prestazione Energetica n. 02/2023 redatto dal Geom. **** Omissis **** matr. **** Omissis **** in data 10.04.2013, della durata di 10 anni. Tale Certificato attesta che la classe energetica globale dell'edificio risulta essere "C". Il Certificato di Prestazione Energetica in atti, ha esaurito la sua validità, essendo decorsi più di 10 anni dalla data della sua emissione.

Successivamente alla consegna da parte degli esecutati della documentazione (libretto) inerente al generatore di calore (caldaia a metano) nonché le ultime ricevute di manutenzione (prova dei fumi, ecc.), si provvederà all'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12.09.2024 ed alla conseguente ispezione visiva, l'immobile identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterno 1, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e copertura, appare in buono stato conservativo, fatta eccezione per la presenza di piccoli quadri umidi puntuali presenti in prossimità delle finestre alte del piano seminterrato. Tali forme di degrado, hanno generato l'esfoliazione del film pittorico nonché la superficiale disgregazione degli strati corticali dell'intonaco.

Nel complesso le finiture interne ed esterne non presentano fenomeni evidenti di degrado. Gli impianti tecnologici non manifestano criticità, fatta eccezione per quello elettrico che, da un esame a vista, non risponde alla normativa vigente.

L'immobile identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterno 2, posto al piano seminterrato, appare in buono stato conservativo. Le finiture interne ed esterne non presentano fenomeni evidenti di degrado. L'impianto elettrico, da un esame a vista, non risponde alla normativa vigente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di C.T.U., non risulta essere inserito in una realtà condominiale, ed essendo inoltre indiviso tra i due proprietari, non è fornito di parti comuni o condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni generali.

Fondazioni: tali elementi strutturali non sono direttamente ispezionabili e pertanto non è rilevabile il loro stato di degrado; a seguito della visione della documentazione depositata presso l'U.T.C. (certificato di collaudo delle strutture in calcestruzzo armato) e del sopralluogo si rileva che la tipologia di fondazione risulta essere a travi rovesce.

Esposizione principale: l'immobile si sviluppa sulla direttrice Est-Ovest con 3 fronti liberi esposti a Ovest-Nord-Est (per via della presenza del giardino circostante), il locale garage è posizionato al piano seminterrato con ingresso esposto a nord.

Altezza interna utile: 2,70 m (piano terra e piano primo), 2,80 m (piano seminterrato).

Strutture verticali: la struttura portante è costituita da telai (pilastri e travi) in calcestruzzo armato in buone condizioni di manutenzione e solai in laterocemento. L'involucro esterno si completa con murature di compagno in laterizio con camera centrale isolata mediante polistirene espanso estruso, anch'esse in buone condizioni.

Solai: orizzontali in latero-cemento dello spessore complessivo di 0,25 m, costituiti da travetti in calcestruzzo

armato prefabbricati, pignatte in laterizio di altezza pari a 0,20 m e soletta in calcestruzzo armato dello spessore di 0,05 m; tutti i campi di solaio appaiono in buone condizioni.

Copertura: piana con impermeabilizzazione costituita da guaina bituminosa liscia posata a caldo e finitura con piastrelle di gres porcellanato. La copertura del locale garage e di parte del piano seminterrato, coincide con il solaio di calpestio delle aree scoperte attigue all'unità residenziale al piano terra; anch'esse risultano essere impermeabilizzate mediante guaina bituminosa liscia posata a caldo e finitura con piastrelle di gres porcellanato. La copertura non presenta forme di degrado evidenti e risulta in buono stato conservativo.

Manto di copertura: gli aggetti realizzati per proteggere dalle acque meteoriche i balconi posti al piano primo, risultano essere protetti da tegole del tipo "coppo e controcoppo".

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne dell'abitazione sono realizzate mediante murature di tomagno in laterizio con camera centrale isolata mediante polistirene espanso estruso, mentre le pareti interne sono semplici tramezzi senza alcuna funzione strutturale, appaiono tutti in buono stato conservativo.

Pavimentazione interna: la pavimentazione degli ambienti posti al piano terra e primo piano è costituita da listelli in legno posati a correre di colore tenue, ad eccezione della pavimentazione dei bagni e degli ambienti al piano seminterrato realizzata in gres porcellanato. I balconi, la copertura e le aree esterne sono pavimentati mediante gres porcellanato di colore amaranto. Le scale di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra nonché tra il piano terra e il piano primo, sono rivestite in legno, mentre la scala che conduce alla terrazza è rivestita in pietra calcarea.

Infissi interni ed esterni: gli infissi esterni a doppia anta e a singola anta (finestrini delle scale e dei bagni) sono realizzati in alluminio a taglio termico associati a vetri camera basso emissivi e tapparelle in pvc; le porte interne sono realizzate in legno tamburato ad anta battente e in coincidenza dei bagni ad anta scomparsa. La porta d'ingresso appare del tipo blindato. Il vano autorimessa è protetto mediante una saracinesca avvolgibile in metallo.

Rivestimenti: l'angolo cucina e i servizi igienici hanno le pareti verticali rivestite mediante piastrelle ceramiche di forma quadrangolare e varie colorazioni.

Impianto di riscaldamento e ACS: l'impianto presente nell'abitazione è di tipo autonomo, allacciato alla rete cittadina del gas metano, con generatore di calore tradizionale (caldaia murale) e corpi scaldanti in ghisa (radiatori e termoarredi), la rete di distribuzione del fluido termovettore è costituita da tubazioni in rame. Valvole termostatiche presenti. Il locale garage non è riscaldato.

Impianto elettrico: gli impianti, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente in materia di sicurezza e fruibilità degli stessi. Sono necessari interventi di adeguamento.

Impianto di sicurezza: sono visibili telecamere di video sorveglianza.

Impianto idrico: vi è allaccio alla rete pubblica sia per l'approvvigionamento che per lo scarico delle acque reflue.

Impianto citofonico: presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2, alla data del sopralluogo effettuato il 12.09.2024, risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** (esecutata), dal Sig. **** Omissis **** (esecutato), dalla Sig.ra **** Omissis **** (madre della Sig.ra **** Omissis **** - non eseguita), dalla Sig.ra **** Omissis **** (congiunta del Sig. **** Omissis **** - non eseguita), dal Sig. **** Omissis **** (fratello della Sig.ra **** Omissis **** - non eseguita), minori (figli/e del Sig. **** Omissis **** - non eseguiti).

Il cespite oggetto di perizia, risulta di proprietà per 1/2 del Sig. **** Omissis **** e per 1/2 della Sig.ra **** Omissis ****; a seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sede di Bari si è verificato che gli immobili, risultano locati mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata repertorio n. 30539 e raccolta n. 12628, redatta a Triggiano (BA) dal Notaio Dott. **** Omissis **** in data 21.04.2016, registrato a Bari in data 04.05.2016 al n. 13696/1T (trascrizione reg. gen. n. 19868 e reg. part. n. 14506).

Con tale scrittura privata il Sig. **** Omissis **** (locatore) concede in locazione ad uso di abitazione alla Sig.ra

**** Omissis **** (Conduttore), gli immobili in oggetto; la locazione è fissata per una durata pari a quindici anni decorrenti dalla data di stipula con rinnovo automatico per ulteriori quindici anni, e per un canone annuo pari a € 1.000,00. Il canone complessivo (€ 15.000,00) risulta già versato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2009 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Lojodice	15/06/2009	36633	13386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Bari-Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare	17/06/2009	26419	17907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2009 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Lojodice	15/12/2009	37477	13852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Bari-Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare	17/12/2009	56434	36964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico	24/04/2013	42157	16524

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: Notaio Federico Lojodice

Data: 24/03/2013

N° repertorio: 42158

N° raccolta: 16525

Note: A garanzia del su indicato mutuo veniva concessa l'ipoteca volontaria sugli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 20/01/2016

Reg. gen. 2490 - Reg. part. 232

Quota: 1/2

Importo: € 85.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.027,10

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 02/04/2015

N° repertorio: 1309

Note: L'ipoteca giudiziale è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 17/11/2016

Reg. gen. 47003 - Reg. part. 6961

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 03/06/2016

N° repertorio: 4641

N° raccolta: 2016

Note: L'ipoteca giudiziale è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Bari il 12/02/2020

Reg. gen. 6523 - Reg. part. 855

Quota: 1/2

Importo: € 92.609,02

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.304,51

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 11/02/2020

N° repertorio: 6780

N° raccolta: 1420

Note: L'iscrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Atto tra vivi - Locazione Ultrannovennale**

Trascritto a Bari il 04/05/2016

Reg. gen. 19868 - Reg. part. 14506

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di locazione ultrannovennale ha ad oggetto gli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Bari il 01/09/2017

Reg. gen. 36459 - Reg. part. 25941

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 26/01/2024

Reg. gen. 4002 - Reg. part. 3094

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Bari il 18/03/2024

Reg. gen. 12912 - Reg. part. 9910

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 25/06/2024

Reg. gen. 31318 - Reg. part. 24110

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di C.T.U., identificato in catasto Urbano del Comune di Valenzano al foglio 21, particella 1255 e subalterni 1 e 2, è caratterizzato come segue:

Secondo il P.d.f. è destinato a: - Zona C2 - Zone di espansione

Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.): - Non è assoggettato.

Secondo il "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Piano di Bacino della Puglia": - Non è assoggettato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di un'approfondita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valenzano, si è riscontrata la presenza della documentazione progettuale attestante la legittimità edilizia del bene oggetto di C.T.U.

Da una ricerca estesa all'intero fabbricato si è risaliti al Permesso di Costruire, per la realizzazione dell'edificio, n. 05 del 11.03.2010 rilasciata alla Sig.ra **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis **** con sede in Bari alla Via **** Omissis **** (C.F.: **** Omissis ****), dal Responsabile del Servizio U.T.C. del Comune di Valenzano, Geom. **** Omissis ****.

Successivamente viene depositata la S.C.I.A. in Variante prot. generale n. 65 del 03.01.2013 e prot. ufficio tecnico n. 29 del 08.01.2013, dal progettista e Direttore dei Lavori, Ing. **** Omissis **** iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° **** Omissis ****.

I lavori risultano terminati in data 07.03.2013 come da comunicazione di Fine Lavori, redatta dal Diretto dei Lavori Ing. **** Omissis **** e inviata al Comune di Valenzano, il 03.04.2013 prot. n. 5608

Le strutture in cemento armato risultano collaudate mediante Certificato di Collaudo redatto in data 13.02.2013 - Valenzano - dall'Ing. **** Omissis **** iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° **** Omissis ****.

I faldoni inerenti la pratica, non hanno restituito nessun certificato di agibilità, mentre sono presenti i certificati di conformità dell'impianto di sollevamento (ascensore), dell'impianto elettrico e degli impianti termico - idrico-fognario e gas.

In merito al certificato di agibilità, la documentazione utile al suo ottenimento risulta essere stata presentata dalla società "**** Omissis ****", ma a seguito della richiesta di integrazioni formulata dall'U.T.C. del Comune di Valenzano, la stessa non ha ottemperato alle richieste e pertanto l'istanza è rimasta sospesa. Si precisa che tale adempimento rimaneva a carico della società "**** Omissis ****" così come anche precisato nell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto, stipulato tra la società medesima e il sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.

Ad oggi il rilascio di tale certificato risulta sospeso dal Comune di Valenzano per mancanza di documentazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo effettuato in data 12.09.2024 ed il contestuale rilievo dell'immobile, si sono rilevate delle difformità, rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione nonché alle autorizzazioni precedenti, riguardanti l'unità immobiliare identificata al Foglio 21-particella 1255-subalterno 1.

Tali difformità si concretizzano:

- a) assenza del titolo edilizio autorizzativo per la realizzazione delle tramezzature che accolgono il caminetto realizzato al piano seminterrato;
- b) assenza del titolo edilizio autorizzativo per la diversa distribuzione interna degli ambienti al piano terra. Nello specifico si rileva la realizzazione di una nuova tramezzatura e l'inserimento della porta di accesso al disimpegno attiguo al servizio igienico, nonché la rimozione della tramezzatura che frazionava la zona giorno in vani distinti;
- c) assenza del titolo edilizio autorizzativo per l'eliminazione del pianerottolo di partenza della scala che connette il piano primo con il piano copertura, con la conseguente riconfigurazione della scala medesima;
- d) assenza del titolo edilizio autorizzativo per la variazione della muratura di compagno del torrino scale posta al piano secondo, modificata nel suo spessore e la lieve modifica dell'ubicazione delle bucaure;
- e) assenza del titolo edilizio autorizzativo per la realizzazione, al piano terra, della tettoia in legno, chiusa su tutti i lati.

Le difformità relative ai punti a)-b)-c)-d), risultano essere sanate, ai sensi dell'art. 34-bis comma 2, 2-bis e 3 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L. 69/2024 convertito dalla Legge n. 105 del 2024, configurandosi come tolleranze costruttive.

La difformità riconducibile al punto -e) (tettoia in legno), anche a seguito di interlocuzione con i tecnici dell'U.T.C. del Comune di Valenzano, non risulta essere sanabile e pertanto andrebbe rimossa integralmente.

Costi:

- Demolizione della tettoia, trasporto dei materiali demoliti, smaltimento in discarica autorizzata e ripristino dello stato dei luoghi € 2500,00 (si stima).

Le difformità riconducibili alla diversa distribuzione interna, al certificato di agibilità, nonché la segnalazione dei lavori di demolizione (tettoia), possono essere comunicate mediante la presentazione delle istanze presso i seguenti organi istituzionali:

- U.T.C. del Comune di Valenzano, S.C.I.A. attestazione dello stato legittimo e demolizione delle opere non sanabili (tettoia);
- U.T.C. del Comune di Valenzano, S.C.I.A. agibilità;
- Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio, presentazione pratica DOCFA per diversa distribuzione interna;

Costi:

- Presentazione S.C.I.A., diritti di segreteria € 70,00, tale comunicazione risulta necessaria al fine di poter attestare lo stato legittimo e procedere alla modifica della planimetria catastale che risulta essere non aggiornata allo stato attuale nonché per segnalare i lavori di demolizione (tettoia);
- Presentazione S.C.I.A., diritti di segreteria € 70,00, tale comunicazione risulta necessaria al fine di poter riattivare e concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento del Certificato di agibilità;
- Presentazione DOCFA, diritti di segreteria € 50,00;
- Onorario tecnico, calcolato sulla base degli onorari medi attuali per la presentazione e la gestione di tutte le pratiche edilizie e catastali, risulta essere pari a € 2500,00 oltre I.V.A. e cassa previdenziale.

L'unità immobiliare identificata al Foglio 21-particella 1255-subalterno 2, risulta essere corrispondente con quanto depositato presso l'U.T.C. del Comune di Valenzano.

L'immobile oggetto di esecuzione, identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2, è munito di Certificato di Prestazione Energetica n. 02/2023 redatto dal Geom. **** Omissis **** matr. **** Omissis **** in data 10.04.2013, della durata di 10 anni. Tale Certificato attesta che la classe energetica globale dell'edificio risulta essere "C". Il Certificato di Prestazione Energetica in atti, ha esaurito la sua validità, essendo decorsi più di 10 anni dalla data della sua emissione.

Successivamente alla consegna da parte degli esecutari della documentazione (libretto) inerente al generatore di calore (caldaia a metano) nonché le ultime ricevute di manutenzione (prova dei fumi, ecc.), si provvederà all'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di C.T.U., non risulta essere inserito in una realtà condominiale e pertanto non è gravato da vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente all'analisi della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa e autorimessa ubicati a Valenzano (BA) - Via Francesco Angiuli n.9, piano S1-T-1-2
Il bene oggetto di CTU è ubicato a Valenzano (BA) in Via Francesco Angiuli n.9, zona periferica della

Città. Trattasi di villa a schiera adibita ad uso residenziale, articolata su più livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) di un fabbricato edificato tra il 2010 e il 2013; completano la proprietà e il lotto, il giardino circostante, un ambiente destinato ad autorimessa sita al piano seminterrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo. L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il giardino, che lo mette in comunicazione diretta con Via Francesco Angiuli, risulta articolato su tre livelli posti in comunicazione mediante una scala interna e un ascensore. Il piano seminterrato ospita un ambiente deposito attraverso il quale si accede ad una cantinola e ad un disimpegno; quest'ultimo consente l'accesso ad un lavatoio, al bagno ed al ripostiglio. Tutti gli ambienti risultano essere areati e ventilati naturalmente e l'ambiente deposito vede la presenza di un ingresso esterno che lo collega direttamente con l'area di manovra dell'autorimessa. Il piano terra vede la presenza dell'ingresso principale che risulta essere in diretta comunicazione con il grande ambiente destinato a salone, un piccolo disimpegno che consente l'accesso al servizio igienico nonché alla scala di collegamento con il piano seminterrato. Al piano terra, in aderenza con l'immobile, si rileva la presenza di una grande tettoia in legno che copre parte di un lastricato a livello, chiusa su tutti i lati, al di sotto della quale è stata allocata la zona giorno costituita da cucina e sala da pranzo. Dall'ambiente salone, mediante la scala interna o l'ascensore, si accede al piano primo, articolato attorno al disimpegno subito allocato al termine della scala. Attraverso il disimpegno si può accedere al bagno, successivamente alla camera da letto singola, alla camera da letto matrimoniale e ad uno studio; tutti gli ambienti sono aerati e ventilati naturalmente e tutti i vani ad eccezione del bagno sono dotati di balcone. Attraverso il balcone a servizio del vano studio, si accede alla scala che conduce al torrino scale e al piano copertura. La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte è funzionale, poiché le due macro-aree risultano allocate su piani diversi messi in comunicazione dalla scala interna e/o dall'ascensore. Ottimale il rapporto aero-illuminante grazie alle finestre e portefinestre prospicienti il giardino circostante. Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria, con particolare attenzione ai quadri umidi puntuali presenti al piano seminterrato e all'adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico). Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 08.08.2024 con esito negativo e successivamente in data 12.09.2024 con esito positivo, alla presenza dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e Sig. **** Omissis ****, e loro congiunti, nonché del Custode Avv. **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1255, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 21, Part. 1255, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 452.025,00

Il valore di 1500,00 €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) e la Camera di Commercio di Bari-Borsa Immobiliare, i valori riscontrati sono peraltro condivisibili e confrontabili con quelli ottenuti a seguito dell'indagine di mercato eseguita dallo scrivente.

Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della presenza di alcune illegittimità dell'immobile rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica acquisita, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche del prospetto esterno, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato di conservazione degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi.

Come meglio esplicitato nella sezione "Regolarità urbanistica" si riportano di seguito gli oneri per la regolarizzazione urbanistica nonché gli oneri per la rimozione delle parti non sanabili:

-Demolizione della tettoia, trasporto dei materiali demoliti, smaltimento in discarica autorizzata e ripristino dello stato dei luoghi € 2500,00 (si stima).

-Presentazione S.C.I.A., diritti di segreteria € 70,00, tale comunicazione risulta necessaria al fine di poter

ASTE GIUDIZIARIE

attestare lo stato legittimo e procedere alla modifica della planimetria catastale che risulta essere non aggiornata allo stato attuale nonché per segnalare i lavori di demolizione (tettoia);

-Presentazione S.C.I.A., diritti di segreteria € 70,00, tale comunicazione risulta necessaria al fine di poter riattivare e concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento del Certificato di agibilità;

-Presentazione DOCFA, diritti di segreteria € 50,00;

-Onorario tecnico, calcolato sulla base degli onorari medi attuali per la presentazione e la gestione di tutte le pratiche edilizie e catastali, risulta essere pari a € 2500,00 oltre I.V.A. e cassa previdenziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Valenzano (BA) - Via Francesco Angiuli n.9, piano S1-T-1-2	301,35 mq	1.500,00 €/mq	€ 452.025,00	100,00%	€ 452.025,00
Valore di stima:					€ 452.025,00

Valore di stima: € 452.025,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5190,00	€

Valore finale di stima: € 379.031,25

Al valore di stima di € 452.025,00 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%, in relazione all'assenza della garanzia che il bene sia gravato da vizi occulti e pertanto non rilevabili.

Inoltre si è proceduto all'eliminazione degli oneri di regolarizzazione urbanistica, concernenti le unità immobiliari identificate catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2 (Demolizioni + S.C.I.A. + S.C.I.A. agibilità + DOCFA + Spese tecniche = € 2500,00 + € 70,00 + € 70,00 + € 50,00 + € 2500,00).

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

Adelfia, li 20/11/2024

Angelo Tanzi



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

18 di 23

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Valenzano (BA) - Via Francesco Angiuli n.9, piano S1-T-1-2

Il bene oggetto di CTU è ubicato a Valenzano (BA) in Via Francesco Angiuli n.9, zona periferica della Città. Trattasi di villa a schiera adibita ad uso residenziale, articolata su più livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) di un fabbricato edificato tra il 2010 e il 2013; completano la proprietà e il lotto, il giardino circostante, un ambiente destinato ad autorimessa sita al piano seminterrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo. L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il giardino, che lo mette in comunicazione diretta con Via Francesco Angiuli, risulta articolato su tre livelli posti in comunicazione mediante una scala interna e un ascensore. Il piano seminterrato ospita un ambiente deposito attraverso il quale si accede ad una cantinola e ad un disimpegno; quest'ultimo consente l'accesso ad un lavatoio, al bagno ed al ripostiglio. Tutti gli ambienti risultano essere areati e ventilati naturalmente e l'ambiente deposito vede la presenza di un ingresso esterno che lo collega direttamente con l'area di manovra dell'autorimessa. Il piano terra vede la presenza dell'ingresso principale che risulta essere in diretta comunicazione con il grande ambiente destinato a salone, un piccolo disimpegno che consente l'accesso al servizio igienico nonché alla scala di collegamento con il piano seminterrato. Al piano terra, in aderenza con l'immobile, si rileva la presenza di una grande tettoia in legno che copre parte di un lastricato a livello, chiusa su tutti i lati, al di sotto della quale è stata allocata la zona giorno costituita da cucina e sala da pranzo. Dall'ambiente salone, mediante la scala interna o l'ascensore, si accede al piano primo, articolato attorno al disimpegno subito allocato al termine della scala. Attraverso il disimpegno si può accedere al bagno, successivamente alla camera da letto singola, alla camera da letto matrimoniale e ad uno studio; tutti gli ambienti sono aerati e ventilati naturalmente e tutti i vani ad eccezione del bagno sono dotati di balcone. Attraverso il balcone a servizio del vano studio, si accede alla scala che conduce al torrino scale e al piano copertura. La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte è funzionale, poiché le due macro-aree risultano allocate su piani diversi messi in comunicazione dalla scala interna e/o dall'ascensore. Ottimale il rapporto aero-illuminante grazie alle finestre e portefinestre prospicienti il giardino circostante. Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria, con particolare attenzione ai quadri umidi puntuali presenti al piano seminterrato e all'adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico). Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 08.08.2024 con esito negativo e successivamente in data 12.09.2024 con esito positivo, alla presenza dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e Sig. **** Omissis ****, e loro congiunti, nonché del Custode Avv. **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1255, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 21, Part. 1255, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di C.T.U., identificato in catasto Urbano del Comune di Valenzano al foglio 21, particella 1255 e subalterni 1 e 2, è caratterizzato come segue: Secondo il P.d.f. è destinato a: - Zona C2 - Zone di espansione Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.): - Non è assoggettato. Secondo il "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Piano di Bacino della Puglia": - Non è assoggettato.

Prezzo base d'asta: € 379.031,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 379.031,25

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Valenzano (BA) - Via Francesco Angiuli n.9, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1255, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 21, Part. 1255, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	301,35 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo effettuato in data 12.09.2024 ed alla conseguente ispezione visiva, l'immobile identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterno 1, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e copertura, appare in buono stato conservativo, fatta eccezione per la presenza di piccoli quadri umidi puntuali presenti in prossimità delle finestre alte del piano seminterrato. Tali forme di degrado, hanno generato l'esfoliazione del film pittorico nonché la superficiale disgregazione degli strati corticali dell'intonaco. Nel complesso le finiture interne ed esterne non presentano fenomeni evidenti di degrado. Gli impianti tecnologici non manifestano criticità, fatta eccezione per quello elettrico che, da un esame a vista, non risponde alla normativa vigente. L'immobile identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterno 2, posto al piano seminterrato, appare in buono stato conservativo. Le finiture interne ed esterne non presentano fenomeni evidenti di degrado. L'impianto elettrico, da un esame a vista, non risponde alla normativa vigente.		
Descrizione:	Il bene oggetto di CTU è ubicato a Valenzano (BA) in Via Francesco Angiuli n.9, zona periferica della Città. Trattasi di villa a schiera adibita ad uso residenziale, articolata su più livelli (seminterrato, terra, primo e secondo) di un fabbricato edificato tra il 2010 e il 2013; completano la proprietà e il lotto, il giardino circostante, un ambiente destinato ad autorimessa sita al piano seminterrato ed il lastrico solare allocato al piano secondo. L'immobile residenziale, a cui si accede attraverso il giardino, che lo mette in comunicazione diretta con Via Francesco Angiuli, risulta articolato su tre livelli posti in comunicazione mediante una scala interna e un ascensore. Il piano seminterrato ospita un ambiente deposito attraverso il quale si accede ad una cantinola e ad un disimpegno; quest'ultimo consente l'accesso ad un lavatoio, al bagno ed al ripostiglio. Tutti gli ambienti risultano essere areati e ventilati naturalmente e l'ambiente deposito vede la presenza di un ingresso esterno che lo collega direttamente con l'area di manovra dell'autorimessa. Il piano terra vede la presenza dell'ingresso principale che risulta essere in diretta comunicazione con il grande ambiente destinato a salone, un piccolo disimpegno che consente l'accesso al servizio igienico nonché alla scala di collegamento con il piano seminterrato. Al piano terra, in aderenza con l'immobile, si rileva la presenza di una grande tettoia in legno che copre parte di un lastricato a livello, chiusa su tutti i lati, al di sotto della quale è stata allocata la zona giorno costituita da cucina e sala da pranzo. Dall'ambiente salone, mediante la scala interna o l'ascensore, si accede al piano primo, articolato attorno al disimpegno subito allocato al termine della scala. Attraverso il disimpegno si può accedere al bagno, successivamente alla camera da letto singola, alla camera da letto matrimoniale e ad uno studio; tutti gli ambienti sono aerati e ventilati naturalmente e tutti i vani ad eccezione del bagno sono dotati di balcone. Attraverso il balcone a servizio del vano studio, si accede alla scala che conduce al torrino scale e al piano copertura. La distribuzione spaziale tra zona giorno e zona notte è funzionale, poiché le due macro-aree risultano allocate su piani diversi messi in comunicazione dalla scala interna e/o dall'ascensore. Ottimale il rapporto aero-illuminante grazie alle finestre e portefinestre prospicienti il giardino circostante. Il bene nel complesso necessita di manutenzione ordinaria, con particolare attenzione ai quadri umidi puntuali presenti al piano seminterrato e all'adeguamento degli impianti tecnologici che, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente (con particolare attenzione all'impianto elettrico). Per il bene oggetto di stima è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 08.08.2024 con esito negativo e successivamente in data 12.09.2024 con esito positivo, alla presenza dei proprietari Sig.ra **** Omissis **** e Sig. **** Omissis ****, e loro congiunti, nonché del Custode Avv. **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:

L'immobile identificato catastalmente al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2, alla data del sopralluogo effettuato il 12.09.2024, risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** (esecutata), dal Sig. **** Omissis **** (esecutato), dalla Sig.ra **** Omissis **** (madre della Sig.ra **** Omissis **** - non esecutata), dalla Sig.ra **** Omissis **** (congiunta del Sig. **** Omissis **** - non esecutata), dal Sig. **** Omissis **** (fratello della Sig.ra **** Omissis **** - non esecutato), minori (figli/e del Sig. **** Omissis **** - non esecutati). Il cespite oggetto di perizia, risulta di proprietà per 1/2 del Sig. **** Omissis **** e per 1/2 della Sig.ra **** Omissis ****; a seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sede di Bari si è verificato che gli immobili, risultano locati mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata repertorio n. 30539 e raccolta n. 12628, redatta a Triggiano (BA) dal Notaio Dott. **** Omissis **** in data 21.04.2016, registrato a Bari in data 04.05.2016 al n. 13696/1T (trascrizione reg. gen. n. 19868 e reg. part. n. 14506. Con tale scrittura privata il Sig. **** Omissis **** (locatore) concede in locazione ad uso di abitazione alla Sig.ra **** Omissis **** (Conduttore), gli immobili in oggetto; la locazione è fissata per una durata pari a quindici anni decorrenti dalla data di stipula con rinnovo automatico per ulteriori quindici anni, e per un canone annuo pari a € 1.000,00. Il canone complessivo (€ 15.000,00) risulta già versato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 26/04/2013
Reg. gen. 15168 - Reg. part. 1897
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Notaio Federico Lojodice
Data: 24/03/2013
N° repertorio: 42158
N° raccolta: 16525
Note: A garanzia del su indicato mutuo veniva concessa l'ipoteca volontaria sugli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/01/2016
Reg. gen. 2490 - Reg. part. 232
Quota: 1/2
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.027,10
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 02/04/2015
N° repertorio: 1309
Note: L'ipoteca giudiziale è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 17/11/2016
Reg. gen. 47003 - Reg. part. 6961
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/06/2016
N° repertorio: 4641
N° raccolta: 2016
Note: L'ipoteca giudiziale è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Bari il 12/02/2020

Reg. gen. 6523 - Reg. part. 855

Quota: 1/2

Importo: € 92.609,02

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.304,51

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 11/02/2020

N° repertorio: 6780

N° raccolta: 1420

Note: L'iscrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Bari il 01/09/2017

Reg. gen. 36459 - Reg. part. 25941

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 26/01/2024

Reg. gen. 4002 - Reg. part. 3094

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Bari il 18/03/2024

Reg. gen. 12912 - Reg. part. 9910

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 25/06/2024

Reg. gen. 31318 - Reg. part. 24110

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione in oggetto è applicata agli immobili identificati al Foglio 21-particella 1255-subalterni 1 e 2.