



**TRIBUNALE DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr.ssa Chiara CUTOLO**

\*\*\*

***Procedura R.G.E. n° 120/2023***

***Creditore Procedente:*** Condominio Via Bissolati n. 4 -  
Alberobello  
(Avv. [REDACTED])

***Debitori Esecutati:***

[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



Il sottoscritto Geom. Laera Antonio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bari col n. 4013 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari col n. 656, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe con decreto ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 21/07/2023, e depositava atto di giuramento ed accettazione dell'incarico ricevuto in data 26/07/2023.

Il G.E. Dr.ssa Chiara Cutolo affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima del bene pignorato, ponendo i seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare 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).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo*



*restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*



- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse*



*di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

*16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

*17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Esaminate le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento si ritiene opportuno formare un **LOTTO UNICO** di vendita.

Immobile sito nel comune di Alberobello (BA) alla Via Bissolati n. 4, piano secondo, identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 1463, Subalterno 9, **Abitazione**.



Il sottoscritto CTU, esaminati preliminarmente gli atti della procedura, in primo luogo ha provveduto a verificare la sussistenza e la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, richiesti in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato.

Inoltre, il creditore procedente non ha provveduto a depositare l'estratto catastale attuale e storico dell'immobile pignorato.

Infine, il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile dei debitori eseguiti, pertanto lo scrivente ha provveduto alle relative richieste in data 07/11/2023 presso il Comune di Francavilla Fontana per il sig. [REDACTED] e presso il Comune di Alberobello per la sig.ra [REDACTED] (All. A1). Dai certificati rilasciati, il sig. [REDACTED] risulta essere di stato civile celibe (All. A2), così come pure la sig.ra [REDACTED] risulta essere di stato libero (All. A3).

### ***1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE***

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta essere in capo ai debitori eseguiti [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

### ***2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO***

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti attraverso Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Brindisi in data 07/03/2017 al n. 417/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/05/2018 ai nn. 19716/14437, (de cuius) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], deceduto il [REDACTED], per i diritti di proprietà per 1/3.

Precedentemente l'immobile era pervenuto ai debitori eseguiti ed al sig. [REDACTED] attraverso Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Brindisi in data 07/03/2017 al n. 416/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/05/2018 ai nn. 19715/14436, (de cuius) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], deceduta il [REDACTED], per i diritti di proprietà per 1/1.



Si precisa che per l'immobile in oggetto, gli esecutati hanno provveduto ad effettuare un atto di accettazione tacita dell'eredità in data 15/05/2018 repertorio n. 8686/6903, rogato dal Notaio Mobilio Giada con sede in Massafra (TA), trascritto a Bari il 18/05/2018 ai nn. 22501/16437.

Ancora prima, l'immobile oggetto di pignoramento era pervenuto alla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione del 01/08/1991 repertorio n. 81551, rogato dal Notaio Enrico Amoruso con sede in Alberobello (BA), registrato a Bari il 02/08/1991 al n. 4742 e trascritto a Bari il 03/08/1991 ai nn. 29861/23078; atto di donazione intervenuto tra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte donataria) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte donante).

### **3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato.

### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Con comunicazione (All. B1) trasmessa in data 01/08/2023 dal Custode giudiziario ai debitori esecutati tramite raccomandata A.R., si fissava il primo accesso, e dunque, le operazioni peritali di sopralluogo in data 19/08/2023 alle ore 10:30.

Alla data ed ora stabilite nella comunicazione, lo scrivente unitamente al Custode nominato Avv. Simone Angela Maria si sono recati presso i luoghi siti in Alberobello (Ba) alla Via Bissolati n. 4 – piano 2°, ove era presente la sig.ra [REDACTED], la quale ha consentito l'accesso al bene oggetto di pignoramento al fine di effettuare il relativo sopralluogo e le opportune operazioni di rilievo planimetrico e fotografico, nonché la verifica di quanto necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto, il tutto così come si evince dal verbale di sopralluogo (All. B2).

### **5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

#### ***Individuazione dell'immobile***

L'immobile in narrativa fa parte di una piccola palazzina sita nel comune di Alberobello (Ba) alla Via Bissolati, con accesso dal civico n. 4.

Nello specifico, la palazzina è destinata a civili abitazioni ai piani primo e secondo che si ergono su due livelli differenti. Il piano terra è destinato a locali commerciali ed il piano seminterrato è destinato a deposito di pertinenza di uno dei predetti locali commerciali e locale caldaia con adiacente cisterna



per il gasolio. Essa è ubicata nel centro antico del paese, con affaccio ad angolo su Piazza del Popolo ove è situato il Municipio di Alberobello; inoltre, è prospiciente su via Rodolfo Acquaviva, la quale giunge su via Indipendenza, ossia l'arteria che permette il raggiungimento dell'adiacente quartiere antico a trulli denominato "Rione Monti", che raccoglie la maggiore concentrazione di conici a trullo. Trattasi di luogo panoramicamente più caratteristico della città, tantoché dall'immobile de quo è possibile osservarlo interamente.

Dunque, la palazzina in oggetto, essendo ubicata nella zona centrale del paese, è ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture; difatti, nelle immediate vicinanze, vi sono esercizi commerciali, il Municipio, la basilica dei Santi Medici, la Scuola Primaria "Domenico Morea".

### **Confini**

L'abitazione, posta al secondo piano della palazzina, a nord confina in parte con il vano scala comune dal quale si accede ed in parte con l'immobile di proprietà della società [REDACTED], ad est si affaccia su via Rodolfo Acquaviva, a sud si affaccia sull'immobile di proprietà della società [REDACTED] ed, infine, ad ovest si affaccia sul cortile esterno annesso al fabbricato adiacente di altra proprietà.

### **Dati catastali**

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visura storica dell'immobile (All. C)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	26	1463	9			A/2	2	6,5 vani	Tot. 144 m <sup>2</sup>	€ 621,04

### **Descrizione dell'immobile**

L'abitazione, oggetto di stima, fa parte di una piccola palazzina sita nel comune di Alberobello (Ba) alla Via Bissolati n. 4. Essa è ubicata al piano secondo ed è provvista di doppio ingresso, ossia uno principale che avviene dalla porta frontale di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo ed uno secondario che avviene attraverso la porta a sinistra di chi giunge sul predetto pianerottolo, il tutto



così come è possibile rilevare dalla planimetria di rilievo allegata (All. D).

L'immobile si sviluppa su di un unico livello e si presenta in pianta con una forma pressoché irregolare. Entrando dall'ingresso principale, ci si immette in una zona destinata ad ingresso e corridoio, che permette l'accesso a tutti gli ambienti che costituiscono l'abitazione ad eccezione della cucina, la quale ha un accesso diretto dal vano scala e, dunque, attraverso il predetto ingresso secondario. Entrando frontalmente è ubicata la porta di accesso al vano soggiorno-pranzo, il quale è collegato alla cucina; lungo il lato destro della muratura del corridoio sono collocate le porte di accesso alla camera da letto, individuata in planimetria con il numero uno, al lavatoio ed al bagno. Nel muro frontale della porzione terminale del corridoio è ubicata la porta di accesso alla camera da letto numero due ed, infine, sempre nella porzione terminale del corridoio e, segnatamente, lungo la porzione di muro a sinistra, è situata la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale.

Il vano soggiorno-pranzo e la camera da letto matrimoniale sono provvisti di portefinestre, che permettono entrambe l'accesso al balcone individuato in planimetria con il numero uno, il quale è prospiciente su via Rodolfo Acquaviva, così come pure la cucina è provvista di finestra che si affaccia sulla predetta via pubblica; i vani camere da letto, individuati in planimetria con i numeri uno e due, il lavatoio ed il bagno, sono provvisti di portefinestre e finestre prospicienti il balcone individuato in planimetria con il numero due.

L'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, precisando che, nel corso degli anni, non ha mai subito ristrutturazioni di carattere generale ma solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a 3,10 m.

(Documentazione fotografica All. E - foto da 1 a 54).

### ***Consistenza dell'immobile***

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso - corridoio	2°	15,60 mq	/	discreta
Soggiorno - pranzo	2°	29,07 mq	Est	discreta
Cucina	2°	10,64 mq	Est	discreta
Letto matrimoniale	2°	23,90 mq	Sud-Est	discreta
Letto 1	2°	16,87 mq	Ovest	discreta
Letto 2	2°	12,60 mq	Sud-Ovest	discreta
Bagno	2°	4,80 mq	Ovest	discreta
Lavatoio	2°	2,36 mq	Ovest	discreta
Balcone 1	2°	7,08 mq	Est	discreta
Balcone 2	2°	4,90 mq	Ovest	discreta



Totale superficie netta coperta 115,84 mq

Totale superficie lorda coperta 137,81 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	137,81 mq	1	137,81 mq
Balconi	11,98 mq	0,35	4,19 mq
			<b>Totale 142,00 mq</b>

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a **142,00 mq**.

### ***Caratteristiche strutturali e finiture esterne***

L'immobile oggetto di perizia, come più volte riportato nei punti precedenti, fa parte di una piccola palazzina ed è ubicato al piano secondo. L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della sua costruzione risale ad ottobre del 1963 ed è terminata a maggio del 1964, per poi essere dichiarata abitabile a settembre del 1965. Esso consta di tre piani fuoriterra che si ergono su due livelli differenti e di un piano seminterrato; è realizzato con strutture portanti a travi e pilastri in cls armato, orizzontamenti interpiano e copertura con solai piani in "latero-cemento". In sede di sopralluogo, la struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti della palazzina sono interamente intonacati e tinteggiati con pittura al quarzo di colore bianco, ad eccezione della facciata del piano terra prospiciente su via Rodolfo Acquaviva, la quale presenta una porzione in rivestimento con lastre in pietra bocciardata di forma rettangolare. I balconi sono stati tutti ricavati con solette in latero-cemento aggettanti rispetto alle facciate, delimitati nella parte superiore in parte da muretti intonacati e tinteggiati con pittura al quarzo di colore grigio ed in parte da ringhiere metalliche verniciate a smalto; si precisa che gli stessi sono stati interessati da una recente ristrutturazione, con la quale sono stati sostituiti anche i pavimenti.

Le rampe ed i pianerottoli del vano scala sono interamente pavimentati con lastre in marmo, completi di battiscopa. Le pareti ed i soffitti delle rampe del vano scala e dei pianerottoli sono tutti intonacati a civile e tinteggiati in due tonalità di colore, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

L'edificio dispone di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idrico-fognante e metano collegati alle reti urbane; tuttavia, non vi è la presenza di ascensore.



### ***Caratteristiche dell'immobile***

#### ***-Infissi esterni***

Le porte d'ingresso sono in legno. Le finestre e le portefinestre sono in legno e vetro singolo, tutte provviste di tapparelle in pvc ad apertura manuale; si precisa che la portafinestra del vano soggiorno-pranzo presenta la rottura del vetro, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

#### ***-Porte interne***

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di media qualità, evidenziando la presenza di inserto in vetro nella parte centrale delle porte di accesso alle camere da letto 1 e 2, il tutto in cattive condizioni di manutenzione.

#### ***-Pavimenti***

Tutti gli ambienti dell'immobile sono pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo di tonalità diverse, ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle in ceramica di tonalità nera, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

#### ***-Rivestimenti***

Le pareti interne del bagno, della cucina e la parete a confine con il bagno del vano lavatoio sono rivestite sino all'altezza di circa mt 1,65 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica di tonalità celeste, verde e rosa; le restanti pareti del bagno, della cucina e del lavatoio, che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, e le pareti delle altre stanze ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura di tonalità bianca o gialla. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione ed in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe.

#### ***-Copertura***

L'immobile presenta un solaio piano in latero-cemento in buone condizioni di manutenzione, difatti la struttura si presenta integra e priva di lesioni.

#### ***-Sanitari bagno***

I sanitari e le rubinetterie del bagno sono di media qualità, più precisamente sono presenti la vasca da bagno, il lavandino, il vaso ed il bidet in ceramica di tonalità bianca, precisando che la cucina ed il lavatoio sono provvisti di lavelli in ceramica di tonalità bianca, il tutto in cattivo stato di manutenzione.

#### ***-Impianti***

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, non conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, sono presenti l'impianto citofonico, elettrico, TV e telefonico, tutti di tipo sottotraccia. È presente l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete



pubblica urbana. L'impianto di riscaldamento è composto dai soli corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa presenti in tutte le stanze, poiché, in precedenza, era collegato all'impianto centralizzato del condominio, il quale aveva la caldaia a gasolio ubicata al piano seminterrato che, allo stato, risulta essere dismessa. Pertanto, qualora si volesse renderlo funzionante, sarà necessario installare una caldaia autonoma con relativa installazione di nuova utenza del gas metano. Infine, è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria situato nel bagno.

#### **6. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Le dotazioni condominiali del bene oggetto di pignoramento sono il vano scala comune, il quale è utile al raggiungimento dell'immobile stesso, il portico antistante al piano terra, il lastrico solare, il locale caldaia al piano seminterrato, l'intercapedine e la colonna montante della fogna, la quale è collegata alla rete fognaria pubblica.

#### **7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava essere occupato dalla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] unitamente al figlio sig. [REDACTED].

#### **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* nessuno;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* nessuno;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* nessuno.

#### **9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*



A) **Atto di pignoramento immobiliare** del 20/03/2023 repertorio n. 1850 e trascritto il 07/04/2023 ai nn. 17043/12861

a favore di “CONDOMINIO VIA BISSOLATI 4” con sede in Alberobello (BA), C.F. 91050610723

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

*- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;*

Con richiesta di accesso agli atti (All. F1), inviata tramite P.e.c. al protocollo del Comune di Alberobello in data 07/11/2023, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Alberobello in data 28/11/2023, è stata confrontata la situazione attuale dei luoghi con quella riportata nell'unico titolo edilizio rilasciato per la realizzazione dell'edificio de quo; trattasi della licenza edilizia pratica n. 5493 rilasciata in data 18/10/1963 (All. F2). Il fabbricato, successivamente, è stato reso abitabile mediante l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal sindaco del Comune di Alberobello in data 29/09/1965 (All. F2).

Analizzando il suddetto titolo edilizio e gli elaborati di progetto allegati, sono state presentate solo le planimetrie del piano tipo e non anche le planimetrie per ciascun piano dell'edificio. Pertanto, confrontando l'immobile de quo con il predetto elaborato del piano tipo, sono state riscontrate piccolissime difformità riguardanti le superfici degli ambienti e la sagoma del prospetto che si affaccia su via Rodolfo Acquaviva. Segnatamente, dal sopralluogo effettuato in loco, il muro che divide il bagno dal lavatoio è stato realizzato dritto e non scalettato, mentre alcuni dei divisori che dividono i diversi ambienti dell'abitazione risultano essere traslati di pochi centimetri. Inoltre, il prospetto che si affaccia su via Rodolfo Acquaviva risulta essere leggermente difforme nella sagoma; nella fattispecie, il muro esterno della camera da letto matrimoniale e del soggiorno-pranzo presentano un allineamento unico e leggermente obliquo, piuttosto che essere presente una piccola rientranza nella zona della portafinestra della camera da letto matrimoniale così come raffigurata nella planimetria del piano tipo.

Di tal guisa e alla luce delle piccole difformità riscontrate ed innanzi descritte, oltretutto realizzate in sede di edificazione del fabbricato, per le quali non è stata presentata una variante al progetto approvato, si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare al comune di Alberobello, ossia una SCIA in sanatoria, allegando il versamento per la sanzione pari a € 516,00, il



versamento dei diritti di segreteria pari ad € 60,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 2.000,00.

*- difformità Catastali;*

Confrontando il rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 10/11/1965 (All. G1), sono emerse piccole difformità. Nella fattispecie, a differenza della planimetria del piano tipo allegato alla predetta licenza edilizia, la planimetria catastale rispecchia quasi a pieno l'attuale stato dei luoghi, ad eccezione della piccola risega del balcone nella porzione adiacente il muro esterno del vano soggiorno-pranzo e la difformità delle finestre e delle portefinestre dei vani camera da letto matrimoniale e soggiorno-pranzo, le cui aperture non sono state rappresentate correttamente, e dunque in difformità anche rispetto a quanto approvato.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare e presentare presso l'Agenzia delle Entrate la variazione catastale e quindi l'aggiornamento della planimetria, utile anche a rettificare la toponomastica che riportava via Rodolfo Acquaviva e non via Bissolati (All. G2).

*- certificato APE;*

L'immobile oggetto di pignoramento è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), pertanto è stato redatto dal sottoscritto Esperto, dal quale è possibile evincere essere in classe "F" con EPgl pari a 116,59 KWh/m<sup>2</sup> anno (All. H).

## **10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* effettuata richiesta all'amministratore condominiale dell'edificio (All. I1), è stato constatato dal rendiconto ricevuto (All. I2) che l'importo annuo per la spesa fissa di gestione e manutenzione riguardante le quote ordinarie condominiali è di € 580,00, divise in rate trimestrali di € 145,00;

*- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;

*- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

così come riportato nel rendiconto ricevuto dall'amministratore condominiale, al 30/01/2024 l'insoluto totale era pari a € 688,72 salvo conguaglio (All. I2);

*- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero*



*derivante da alcuno dei suddetti titoli: nessuno;*

*- eventuali cause in corso: nessuna;*

*- vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972: non soggetta.*

### **11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 1.100,00 €/mq a 1.600,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – I semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che per immobili a destinazione residenziale in condizioni normali, per la Fascia/zona: Centrale/CORSI V.EMANUELE-TRIESTE-VIE GARIBALDI-OLMO, Codice zona: B1, il prezzo di mercato per le abitazioni civili oscilla tra 940,00 €/mq e 1.400,00 €/mq.

Inoltre, consultando l'ultimo Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2022, per immobili siti nella zona centro storico del comune di Alberobello (abitazioni vetuste – oltre 45 anni) viene riportata una quotazione pari a 1.017,00 €/mq.

Pertanto, mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.400,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 142,00 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e



della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1,400,00 \text{ €/mq} \times 142,00 \text{ mq} = 198.800,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti. Pertanto, il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a  $198.800,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{168.980,00 \text{ €}}$  (diconsi euro centosessantottomilanovecentottanta/00).

Il costo stimato per la sanatoria delle predette opere realizzate in difformità dal titolo edilizio è di € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00).

## ***12. CONCLUSIONI***

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 07/02/2024

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Laera Antonio*



**ALLEGATI:**

- **A1.** Richiesta stato civile dei debitori eseguiti
- **A2.** Certificato di stato civile
- **A3.** Certificato di stato civile
- **B1.** Comunicazione di primo accesso e sopralluogo
- **B2.** Verbale di primo accesso e sopralluogo dell'immobile
- **C.** Visura catastale storica dell'immobile
- **D.** Planimetria di rilievo dell'immobile
- **E.** Documentazione fotografica
- **F1.** Richiesta accesso agli atti
- **F2.** Copia titoli edilizi
- **G1.** Planimetria catastale
- **G2.** Variazione catastale
- **H.** Attestato di prestazione energetica
- **II.** Richiesta informazioni amministratore condominiale
- **I2.** Rendiconto amministratore condominiale
- **L.** Ricevute invio perizia

