
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 19/06/2024, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene** - Villetta ubicata a Putignano (BA) - strada comunale Pozzo Serralto e terreno agricolo adiacente

DESCRIZIONE

Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione con deposito annesso, zona pavimentata e terreno adiacente.

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** - Villetta ubicata a Putignano (BA) - strada comunale Pozzo Serralto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata depositata la certificazione notarile a cura del Notaio Francesco Casarini comprensiva di gravami e provenienza.

TITOLARITÀ

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I cespiti confinano a Nord con strada serralto, ad Ovest con p.lla 354 del foglio 56, ad Est con particelle 663 e 767 del medesimo foglio, a Sud con p.lla 136, 135 e 509 dello stesso foglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,85 m	T
Locale di deposito	5,00 mq	6,00 mq	0,8	4,80 mq	2,85 m	T
Cortile	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	6175,00 mq	6175,00 mq	0,01	61,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				177,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,55 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 598 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 436,41 Piano T
Dal 20/05/2008 al 04/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 124 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 2166 Reddito dominicale € 14,54 Reddito agrario € 8,39
Dal 20/05/2008 al 04/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 123



		Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4009 Reddito dominicale € 27,95 Reddito agrario € 16,56
Dal 20/05/2008 al 04/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 598, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 70 mq mq Rendita € 503,55 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	598	1		A7	1	6,5 vani	70 mq mq	503,55 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	123				Vigneto	3	4009 mq	27,95 €	16,56 €	
56	124				Vigneto	4	2166 mq	14,54 €	8,39 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in situ sono emerse le seguenti difformità:

- per ciò che concerne l'immobile allibrato in catasto al fg. 56, p.lla 598, sub 1, si precisa che la planimetria catastale coincide con il permesso di costruire in sanatoria n. 74/bis 2005, mentre nello stato di fatto è presente una diversa distribuzione interna come si evince dalle planimetrie allegate (all.4), un cambio di destinazione d'uso di una parte del deposito in camera da letto, ed un'apertura diretta in muratura portante dal soggiorno alla camera da letto.
- Per sanare tutte le difformità sarà necessario effettuare accertamento di conformità, con costo stimato per l'intera pratica compreso di sanzioni di 5.000,00 €.
- per ciò che concerne i terreni pur essendo classificati come vigneto in realtà sono parzialmente coltivati in



parte ad uliveto ed in parte a frutteto, si precisa che il piccolo trullo presente nel terreno p.lla 123 è rappresentato nella mappa catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, in quanto gli impianti sono funzionanti, gli spazi sono funzionali alla destinazione abitativa.

I terreni agricoli pur essendo classificati come vigneto in realtà sono parzialmente coltivati in parte ad uliveto ed in parte a frutteto.

Globalmente lo stato generale dell'intero compendio è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero compendio ubicato in località Pozzo Serralto a Putignano è formato da una villetta circondata da cortile pavimentato e 2 terreni agricoli recintati, con all'interno un piccolo trullo.

La oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1986, data in cui è stato richiesto condono, con struttura in muratura portante e solai piani in latero cemento, successivamente veniva effettuato ampliamento con l'edificazione del bagno.

L'immobile è circondato in parte da zona pavimentata adibita a cortile e parcheggio delle auto e parte a terreno agricolo secondo le particelle e dimensioni già descritte.

la villetta dislocata unicamente al piano terra ha la seguente distribuzione interna: ingresso nel soggiorno pranzo, un cucinino, 2 camere da letto, 1 bagno principale ed 1 deposito con accesso dall'esterno.

Il lastrico solare non è accessibile se non con una scala temporanea.

Lo stato Globale dell'immobile è buono è presente impianto elettrico in tutti gli ambienti, impianto di riscaldamento è prodotto da una stufa a pellet e da condizionatore, l'impianto idrico è presente e funzionante con acqua prelevata dal pozzo e fogna scaricata in fossa biologica istallata esternamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a (**** Omissis ****), per la quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni, (**** Omissis ****), per la quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni, da (**** Omissis ****), titolare della piena proprietà bene personale, per atto di compravendita, Notaio Cioffi Giuseppina del 20/05/2008 rep. 33494/15687 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 26-05-2008 al n. 23926 del registro generale e al n. 15529 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a (**** Omissis ****), per la



piena proprietà, da ultimo per atto di divisione del Notaio Giuseppe De Miccolis Angelini del 30 ottobre 1964 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 07-11-1964 al n.42712 del registro generale e al n. 39068 del registro particolare, condividenti (**** Omissis ****).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 26-05-2008 al n. 23927 del registro generale e al n. 4683 del registro particolare, di Euro 260.000,00, Notaio Cioffi Giuseppina del 20-05-2008, rep. 33495/15688, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 130.000,00, durata 30 anni, a carico di (##*****##).

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 20-02-2024 al n. 8212 del registro generale e al n. 6362 del registro particolare, Corte di Appello di Bari - Unep di Bari del 20-01-2024, rep. 10737, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di (##*****##).

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni agricoli identificati catastalmente al fg. 56, p.lle 123, 124 rientrano nella zona "E1 agricola produttiva" del PRG del comune di Putignano e Paesaggi Rurali nel PPTR, ci si rimanda allo stralcio di norme tecniche di esecuzione del PRG del comune di Putignano, (all.1) per le indicazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di stima, è stato edificato in assenza di concessione edilizia, per tale abuso, in data 15/02/1986 è stata presentata al comune di Putignano, la domanda di sanatoria, pratica n.277, per la quale in data 29 novembre

1988, prot .n. 2735/86, il comune di Putignano, ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 279/88-277, detta

costruzione è stata dichiarata abitabile dal comune di Putignano il giorno 11 ottobre 1990.

In data 27/06/2003 veniva presentata al comune di Putignano una DIA per realizzazione di una recinzione con rete metallica su sovrastante mappetta in cemento di un tratto di muro esistente che delimita il confine di proprietà con un tratturo privato, il fine lavori veniva presentato in data 20/08/2003.

In data 25/03/2004 veniva presentata al comune di Putignano una DIA per chiusura di un cancello, con fine lavori presentato in data 14/10/2004.

In data 17 marzo 2006 per la realizzazione di un servizio igienico, è stato rilasciato in



il Permesso di Costruire n. 74/bis 2005 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma II, del D. P.R. 380/01, prot. 19912/05, in data 27 marzo 2007, il comune di Putignano, ha rilasciato il Certificato di agibilità per detto servizio igienico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di abitazione singola

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Putignano (BA) - strada comunale Pozzo Serralto
Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione con deposito annesso, zona pavimentata e terreno adiacente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 598, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 123, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 124, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 143.815,50
Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare.
Pertanto lo scrivente, avuto riguardo:
 - dell'ottima ubicazione dell'immobile, come abitazione in contesto rurale o di campagna;
 - delle rifiniture, degli affacci e dello stato di conservazione;
 - attuale destinazione urbanistica;
 - dell'attuale stato di conservazione;
 - dell'attuale situazione del mercato dei immobili;
 - dei valori immobiliari estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle



entrate per il comune di Putignano (BA), nella quale le abitazioni dello stesso genere con uno stato di conservazione normale hanno un valore ricadente nel range tra 860,00 €/mq e 1.150,00 €/mq;

- Dalla documentazione reperita confermata dal sopralluogo effettuato, dai materiali ed impianti esistenti;

- Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 950,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale arrotondato di 810,00 €/mq.

Si ottiene il valore finale del bene così considerato:

Valore di stima del bene: € 143.815,50 - € 5.000,00 costi relativi alla sanatoria stimati in € 5.000,00 = € 138.815,50.

Così riepilogati:

- € 88.798,00 per l'immobile fg. 56, p.lla 598, sub 1;

- € 32.472,90 per il terreno fg 56, p.lla 123;

- € 17.544, 60 per il terreno fg. 56, p.lla 124

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Putignano (BA) - strada comunale Pozzo Serralto	177,55 mq	810,00 €/mq	€ 143.815,50	100,00%	€ 143.815,50
Valore di stima:					€ 138.815,50

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.

Bari, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palella Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - titoli abilitativi
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie



- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene** - Villetta e terreno agricolo ubicati a Putignano (BA) - s. c. Pozzo Serralto;
Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione con deposito annesso, zona pavimentata e terreno adiacente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 598, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 123, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 124, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: I terreni agricoli identificati catastalmente al fg. 56, p.lle 123, 124 rientrano nella zona "E1 agricola produttiva" del PRG del comune di Putignano e Paesaggi Rurali nel PPTR, ci si rimanda allo stralcio di norme tecniche di esecuzione del PRG del comune di Putignano, (all.1) per le indicazioni.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Putignano (BA) - strada comunale Pozzo Serralto		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 598, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 123, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 124, Qualità Vigneto	Superficie	177,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono, in quanto gli impianti sono funzionanti, gli spazi sono funzionali alla destinazione abitativa. I terreni agricoli pur essendo classificati come vigneto in realtà sono parzialmente coltivati in parte ad uliveto ed in parte a frutteto. Globalmente lo stato generale dell'intero compendio è buono.		
Descrizione:	Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione con deposito annesso, zona pavimentata e terreno adiacente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dagli esecutati.		

