

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 256/2023

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **Consaga Antonia** (CNS NTN 52C41 C134E) (avv. Marco Misto)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] ([REDACTED])

 

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA



INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	9
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	10
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	11
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato	11
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	17
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	17
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	20
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	21
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	23
5.1	descrizione analitica del compendio immobiliare relativo al lotto n. 1 (A1, A2, A3).....	23
5.1.1	<i>stato di possesso del compendio immobiliare relativo al lotto n. 1 (A1, A2, A3)</i>	<i>27</i>
5.1.2	<i>vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili A1, A2 ed A3 del lotto n. 1 che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>27</i>
5.1.3	<i>vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili A1, A2 ed A3 del lotto n. 1 che saranno regolarizzati al momento della vendita</i>	<i>27</i>
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	28
5.2.1	<i>stima immobili A1, A2, A3.....</i>	<i>29</i>
5.2.2	<i>stima LOTTO 1</i>	<i>30</i>
6	STIMA IMMOBILI LOTTO 2	32
6.1	descrizione analitica del compendio immobiliare relativo al lotto n. 2 (B1, B2)	32
6.1.1	<i>stato di possesso del compendio immobiliare relativo al lotto n. 2 (B1, B2)</i>	<i>33</i>
6.1.2	<i>vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili B1 e B2 del lotto n. 2 che resteranno a carico dell'acquirente</i>	<i>33</i>
6.1.3	<i>vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili B1 e B2 del lotto n. 2 che saranno regolarizzati al momento della vendita</i>	<i>33</i>
6.2	determinazione del valore del lotto 2: criterio di stima adottato	34
6.2.1	<i>stima LOTTO 2</i>	<i>35</i>
7	CONCLUSIONI.....	36

APPENDICI

Appendice 0) verbali di sopralluogo del 10.10.2023, del 24.10.2023 e del 25.03.2024;

Appendice 1) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato in regime di comunione
legale dei beni;

Appendice 2) ispezione ipotecaria del 02 aprile 2024;

Appendice 3) visura catastale storica immobili oggetto di pignoramento;

Appendice 4) stralci di mappa contenenti le particelle catastali relative agli immobili oggetto di
pignoramento;



- Appendice 5)** *planimetrie catastali immobili sito in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli n. 113/C oggetto di pignoramento;*
- Appendice 6)** *istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Putignano (BA) del 02.04.2024;*
- Appendice 7)** *titoli edilizi immobile pignorato (Putignano (BA) fg 57 ptc 140): C.E. n. 59 del 13.04.1979 e successivo ampliamento con C.E. in sanatoria n. 811/90-1416 dell'08.10.1990;*
- Appendice 8)** *Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Putignano (BA) del 25 ottobre 1980;*
- Appendice 9)** *Istanza e Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Conversano (BA) dei fondi rustici siti in agro di Conversano (BA) ed oggetto di procedura esecutiva;*
- Appendice 10)** *atti di provenienza dei beni pignorati in favore del debitore esecutato;*
- Appendice 11)** *planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;*
- Appendice 12)** *documentazione fotografica beni pignorati lotto n. 1;*
- Appendice 13)** *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2023" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;*
- Appendice 14)** *documentazione fotografica beni pignorati lotto n. 2;*
- Appendice 15)** *raccomandata A.R. del 19.04.2024 (n. 15319453109-9) di invio perizia al debitore esecutato.*



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di sostituzione e di nomina dell'esperto con nuova fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 28.07.2023 (inviato telematicamente via p.e.c. il 01.08.2023), riceveva incarico dal G. Es. Dott. Antonio RUFFINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 256/2023) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 giugno 2023 Registro Particolare 23394 Registro Generale 30952 a favore di Antonia Consaga, nata a Castellana Grotte (BA) il 01.03.1952 C.F.: CNS NTN 52C41 C134E ed ivi residente alla via Francesco Dell'Erba n. 18, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada Monticelli n. 113/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada provinciale per Alberobello, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Putignano (BA) alla contrada Monticello, costituente il residuo terreno pertinenziale per l'unità immobiliare relativa alla ptc 140, di superficie complessiva pari a 1.582 mq (millecinquecentoottantadue mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 1.086 mq (milleottantasei mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 9.860 mq (novemilaottocentosessanta mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi;

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):



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 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'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 alleggi 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.
- 18) Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.
- 19) 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.



2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle del formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 10 ottobre 2023, alle ore 17:00, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Rosalba Congedo, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si tentava di effettuare il primo accesso all'interno dei cespiti oggetto di pignoramento e stima siti in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli e sulla strada provinciale per Alberobello; diversamente, stante l'assenza del debitore esecutato, il Custode Giudiziario ed il c.t.u. nominati aggiornavano l'avvio delle operazioni peritali a data da destinarsi.

Successivamente, nella giornata del 24 ottobre 2023 ore 9:30, dopo consueto formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del sopralluogo, gli ausiliari nominati dal Giudice Esecutore esperivano senza successo il secondo d'accesso presso gli immobili pignorati siti in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli e sulla strada provinciale per Alberobello; in tale circostanza il Custode Giudiziario riusciva ad ottenere il recapito telefonico del debitore esecutato sig. [REDACTED], impossibilitato a presenziare il sopralluogo, causa di un serio imprevisto occorsogli.

In seguito, previa comunicazione telefonica tra il debitore esecutato e lo scrivente c.t.u., nella giornata del 25 marzo 2024 ore 9:40, gli ausiliari del giudice esperivano il primo accesso negli immobili pignorati siti in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli e sulla strada provinciale per Alberobello.

In tale occasione, alla presenza del debitore esecutato [REDACTED], il sottoscritto c.t.u. procedeva, in successione, al rilievo celerimetrico e fotografico completo degli immobili pignorati collocati nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al civico n. 113/C di strada Monticelli.

Altresì, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione dei suindicati beni periziandi, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi; terminate le attività preliminari di rilievo ed analisi della documentazione in atti ed acquisita, le operazioni si trasferivano presso i fondi rustici collocati in agro del comune di Conversano (BA), località Trigianello dove, alla presenza del debitore esecutato, gli ausiari prendevano visione dei fondi rustici oggetto di esecuzione immobiliare.

Anche per tali cespiti il c.t.u. provvedeva ad eseguire le operazioni di rito consistenti in successione nel rilievo fotografico dei luoghi, nella verifica dell'esistenza di confini visibili, nonché nella ricognizione generale degli stessi finalizzata alla determinazione delle caratteristiche principali, della regolarità urbanistica, della qualità, nonché dello stato di conservazione.

Con la stesura del verbale di avvenuto sopralluogo (**app. n. 0**), letto, confermato e sottoscritto dal Custode Giudiziario avv. R. Congedo, dallo scrivente c.t.u., nonché dal debitore esecutato, si dichiaravano concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nei cespiti oggetto di procedura esecutiva, aggiornando le parti al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.



3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 256/2023 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Consaga Antonia C.F.: CNS NTN 52C41 C134E*, ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati; in particolare, dalla consultazione dei succitati certificati come acquisiti dalla Conservatoria dei RR.II., si evince che essi, correttamente, risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 26 giugno 2023, a meno dell'accettazione tacita dell'eredità del fondo rustico sito in agro di Conversano (BA) (fg 86 ptc 112) ereditato in morte di [REDACTED], padre del debitore, per testamento olografo pubblicato in data 18.12.2006 Repertorio 166993 Raccolta 31454, e che in essi sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
2. il creditore procedente ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo agli immobili oggetto di pignoramento;
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato; il suddetto certificato (con indicazione delle annotazioni a margine), rilasciato dal Comune del luogo in cui si è celebrato il matrimonio, è stato richiesto dallo scrivente c.t.u. al fine di allegarlo al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nonché dagli atti di provenienza, è emerso che:

- ✓ gli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio comunale della città di Putignano (BA) risultano esclusi dalla comunione legale dei beni, come si evince dalla dichiarazione resa dal coniuge del debitore all'interno dell'atto di provenienza stesso, posto che i beni in permuta appartenevano al patrimonio personale del debitore sig. [REDACTED];
- ✓ benché all'atto di compravendita del fondo rustico oggetto di pignoramento sito in agro di Conversano (BA) alla località Triggianello, il debitore esecutato abbia dichiarato di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, detta affermazione non ha trovato riscontro documentale, atteso che dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non si evincono annotazioni in tal senso.



4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria effettuata nella giornata del 02.04.2024) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (26.06.2023), a meno dell'accettazione tacita del fondo rustico sito in agro di Conversano (BA) ereditato in morte del padre del debitore () e del ricongiungimento della piena proprietà, in favore di Lippolis Rosalia (soggetto venditore nell'atto di compravendita del 06.08.2019 Repertorio 6898), del fondo rustico sito in agro di Conversano (BA) che contiene il cespite oggetto di pignoramento (fg 86 ptc 139), come già riferito nel paragrafo precedente; in dettaglio, dalla meno recente alla più recente, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 02 settembre 1987 Registro Particolare 22219 Registro Generale 28588, a favore di
 nata a (BA) il C.F.: ,
 nato a (BA) il C.F.: ,
 nato a (BA) il C.F.: ,
 nato a (BA) il C.F.: , nata a
 (BA) il C.F.: e nato a
 (BA) il C.F.: contro nata a
 (BA) l' C.F.: (trascrizione dell'atto di donazione, per notar Arturo della Monica in Castellana Grotte (BA) del 31 agosto 1987 Repertorio 40469 Raccolta 4616, con cui nata a Putignano (BA) l' C.F.: donava ai propri eredi la nuda proprietà del fondo rustico, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Conversano (BA) al fg 86 ptc 29 e 38, che contiene il seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Conversano (BA):
 - al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di , con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi);
2. Trascrizione del 02 settembre 1987 Registro Particolare 22220 Registro Generale 28589, a favore e contro Lippolis Rosalia nata a Conversano (BA) il 04.09.1943 C.F.: LPP RSL 43P44 C975D, Lippolis Giuseppe Leonardo nato a Conversano (BA) il 17.10.1945 C.F.: LPP GPP 45R17 C975R, Lippolis Francesco nato a Conversano (BA) il 20.04.1955 C.F.: LPP FNC 55D20 C975Q, Polignano Giovanni Pietro nato a Putignano (BA) il 30.07.1963 C.F.: PLG GNN 63L30 H096W, Polignano Maria nata a Putignano (BA) il 20.08.1965 C.F.: PLG MRA 65M60 H096W e Polignano Antonio nato a Putignano (BA) il 28.02.1968 C.F.: PLG NTN 68B28 H096W (trascrizione dell'atto di scioglimento della comunione, per notar Arturo della Monica in Castellana Grotte (BA) del 31 agosto 1987 Repertorio 40469 Raccolta 4616, tra gli eredi di Mastrangelo Antonia nata a Putignano (BA) l'11.07.1918 C.F.: MST NTN 18L51 H096J, ancora in vita, e del coniuge defunto Lippolis Giovanni Antonio nato a Putignano (BA) il 29.01.1915, della piena proprietà (quanto ad 1/3) e della nuda proprietà (quanto a 2/3) del fondo rustico, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Conversano (BA) al fg 86 ptc 29 e 38, con cui a Lippolis Rosalia nata a Conversano (BA) il



04.09.1943 C.F.: LPP RSL 43P44 C975D risultava attribuito il fondo rustico, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Conversano (BA) al fg 86 ptc 86, che contiene il seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Conversano (BA):

- al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi);

3. Trascrizione del 06 dicembre 1988 Registro Particolare 31353 Registro Generale 40843, a favore di

[REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) l' [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED]
nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato
a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED]
(BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a
[REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a
[REDACTED] (BA) il [REDACTED] (trascrizione della successione, registrata in data 28.01.1986 al n. 61
volume 914, per morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] e deceduto a
[REDACTED] (BA) il [REDACTED], con cui gli eredi [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA)
l' [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED]
C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED]
C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] ereditavano
la piena proprietà (quanto ad 1/3) del fondo rustico, censito catastalmente nel territorio comunale
della città di Conversano (BA) al fg 86 ptc 29 e 38, che contiene il seguente immobile oggetto della
presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di
Conversano (BA):

- al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi);

4. Trascrizione del 01 marzo 2001 Registro Particolare 5461 Registro Generale 7594, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a
[REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita,
per notar Nicola Macchia in Putignano (BA) del 26 febbraio 2001 Repertorio 41917 Raccolta 8374,
con cui [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i
diritti per l'intero della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura
esecutiva identificati attualmente nel catasto del territorio comunale della città di Putignano (BA):

- al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero



unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;

- al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
5. Trascrizione del 27 marzo 2004 Registro Particolare 10826 Registro Generale 15484, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] (TA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita, per notar Salvatore Pantaleo in Putignano (BA) del 26 marzo 2004 Repertorio 18719 Raccolta 2852, con cui [REDACTED] nata a [REDACTED] (TA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati attualmente nel catasto del territorio comunale della città di Putignano (BA):
- al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
6. Trascrizione del 28 agosto 2007 Registro Particolare 30551 Registro Generale 47939, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Castellana Grotte (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione della successione, registrata in data 06.02.2007 al n. 15 volume 233, per morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] ereditava, con testamento olografo per notar C. Magarelli pubblicato in data 18.12.2006 Repertorio 166993 Raccolta 31454, la piena proprietà del fondo rustico oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Conversano (BA):
- al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi);
7. Trascrizione del 27 maggio 2011 Registro Particolare 14912 Registro Generale 23639, a favore e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] (TA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di permuta, per notar Nicola Macchia in Putignano (BA) del 29 aprile 2011 Repertorio 59248 Raccolta 14783, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED]



██████ C.F.: ██████ acquisiva i diritti per l'intero della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati attualmente nel catasto del territorio comunale della città di Putignano (BA):

- al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
8. Iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24.02.2015 Registro Particolare 752 Registro Generale 6907 in favore di Antonia Consaga, nata a Castellana Grotte (BA) il 01.03.1952 C.F.: CNS NTN 52C41 C134E, contro ██████ nato a ██████ (BA) il ██████ C.F.: ██████ per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della proprietà superficarie dei seguenti immobili, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 18 luglio 2014 Repertorio 10656:
- **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di ██████, con altra proprietà di ██████, salvo altri o diversi);
9. Trascrizione dell'08 agosto 2019 Registro Particolare 27295 Registro Generale 37935, a favore di ██████ nato a ██████ (BA) il ██████ C.F.: ██████, contro ██████ nata a ██████ (BA) il ██████ C.F.: ██████ (trascrizione dell'atto di compravendita, per notar Sergio Capotorto in Castellana Grotte (BA) del 06 agosto 2019 Repertorio 6898 Raccolta 4551, con cui ██████ nato a ██████



(BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati attualmente nel catasto del territorio comunale della città di Putignano (BA)::

- al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi);

10. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 26.06.2023 Registro Particolare 23394 Registro Generale 30952 in favore di Antonia Consaga, nata a Castellana Grotte (BA) il 01.03.1952 C.F.: CNS NTN 52C41 C134E, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della proprietà superficarie dei seguenti immobili, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 31 maggio 2023 Repertorio 4723:

- **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi;
- **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi).

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 256/2023, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada Monticelli n. 113/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi, intestato a:



- ☛ [redacted] nato a [redacted] (BA) il [redacted]
C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di bene personale;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada provinciale per Alberobello, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi,
intestato a:
- ☛ [redacted] nato a [redacted] (BA) il [redacted]
C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di bene personale;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Putignano (BA) alla contrada Monticello, costituente il residuo terreno pertinenziale per l'unità immobiliare relativa alla ptc 140, di superficie complessiva pari a 1.582 mq (millecinquecentottantadue mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi,
intestato a:
- ☛ [redacted] nato a [redacted] (BA) il [redacted]
C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di bene personale;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 1.086 mq (milleottantasei mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [redacted], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi,
intestato a:
- ☛ [redacted] nato a [redacted] (BA) il [redacted]
C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di separazione legale dei beni;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 9.860 mq (novemilaottocentosessanta mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [redacted], con altra proprietà di [redacted], salvo altri o diversi; unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA) al **fg 23 ptc 754 sub 37** via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà Belviso Francesco e area condominiale,
intestato a:
- ☛ [redacted] nato a [redacted] (BA) il [redacted]
C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1 in regime patrimoniale di bene personale.



4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che i beni investiti da procedura esecutiva risultano attualmente identificabili in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comuni di Putignano (BA) e Conversano (BA) (come da visure, stralci di mappa catastale e planimetrie allegate alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada Monticelli n. 113/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada provinciale per Alberobello, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Putignano (BA) alla contrada Monticello, costituente il residuo terreno pertinenziale per l'unità immobiliare relativa alla ptc 140, di superficie complessiva pari a 1.582 mq (millecinquecentoottantadue mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 1.086 mq (milleottantasei mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 9.860 mq (novemilaottocentosessanta mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi.

4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Putignano (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 02.04.2024 (**app. n. 6**), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che costituisce l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al



fg 57 ptc 140 strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi, è stato realizzato, in prima battuta, con regolare C.E. n. 59 del 13.04.1979 e successivo ampliamento con C.E. in sanatoria n. 811/90-1416 dell'08.10.1990 che si allegano al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 7**); diversamente, trattandosi di vecchissima costruzione, non risultano agli atti titoli edilizi relativi all'immobile censito catastalmente al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;

- ✓ non risulta agli atti, presso l'archivio dell'U.T.C. della città di Putignano (BA), la presenza di titoli edilizi (D.I.A., P.d.C., S.C.I.A., C.I.L.A., Concessioni Edilizie in Sanatoria) successivi rispetto a quelli relativi all'*app. n. 7*;
- ✓ l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09 risulta munito di regolare *Certificato di Abitabilità* rilasciato dal Comune di Putignano (BA) in data 25 ottobre 1980 ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 8**);
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile censito in Putignano (BA) al fg 57 sub 140 (*app. n. 5*), la planimetria allegata al titolo edilizio acquisito (*app. n. 7*) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato nel titolo abilitativo non corrisponde a quanto indicato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione ed al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate sia difformità di tipo distributivo (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature al piano terra/rialzato dell'immobile risulta difforme rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati ai titoli edilizi ed alla planimetria catastale, risulta colmata la rampa carrabile di accesso al garage a piano seminterrato che presenta, altresì, una distribuzione interna completamente difforme rispetto a quella catastale e dei titoli edilizi, presenza di una tettoia in legno in continuità rispetto a quella rilevabile nelle planimetrie e nei titoli assentiti) e prospettico (l'ubicazione, il numero e le dimensioni di alcuni infissi differiscono rispetto a quelle indicate sui titoli edilizi), sia di tipo volumetrico, laddove all'interno dell'area pertinenziale della ptc 140 è stata rilevata la presenza di volumetrie abusive costituite da un deposito in muratura accessibile a partire dalla strada privata Monticelli e da un modeso vano tecnico in adiacenza al prospetto est del manufatto. In merito alla sanabilità delle difformità di tipo distributivo, prospettico e relative alla tettoia, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, **gli abusi risultano sanabili** presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate). Con riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione dell'entità modesta degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, integrazione oneri di urbanizzazione, procedura di accatastamento nuova planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione *Accertamento di conformità*, pratica



Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 3.500,00/4.000,00 € (tali spese di entità così ridotta valgono nell'ipotesi in cui si preferisca adeguare la documentazione ufficiale allo stato di fatto rilevato, fermo restando che è praticabile, a discrezione dell'eventuale aggiudicatario, con costi maggiori e pari a circa 15.000,00 €, anche la soluzione inversa che prevede l'adeguamento della realtà allo stato di fatto documentale). Con riferimento alla sanabilità di tipo volumetrico è possibile affermare quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono costituite dalla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. *"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"* (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) e dal D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002 (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 *Mancata presentazione dell'istanza* della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. *"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"* così recita testualmente: (Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge; in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003, n. 269 *"Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici"*, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che **l'abuso volumetrico di cui in precedenza. non risulta sanabile**, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data di trascrizione del verbale di pignoramento (26 giugno 2023) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, gli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 disciplinano le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che: Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Nel caso di fattispecie, considerando che la demolizione delle volumetrie abusive non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto (risultano fisicamente separati), se ne conclude affermando che **detto abuso volumetrico non risulta sanabile** e deve essere demolito a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l'iter burocratico finalizzato alla demolizione dell'abuso volumetrico, ovvero i costi necessari per il ripristino dello *status quo ante* rispetto all'abuso non sanabile, in ragione dell'entità significativa dello stesso, si stima che essi ammontino



complessivamente, tra sanzioni amministrative, demolizioni, conferimento in discarica, ripristino dello stato assentito, a circa 12.000,00 €;

- ✓ con riferimento ai beni pignorati costituiti da fondi rustici, sia quelli collocati nel Comune di Putignano (BA), che quelli siti nel Comune di Conversano (BA), non sono stati riscontrati né titoli edilizi, né tantomeno certificati di abitabilità/agibilità;
- ✓ i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. con congruo anticipo rispetto all'eventuale emissione del decreto di trasferimento immobile da parte del Giudice Esecutore.

4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: i beni di che trattasi collocati nel territorio comunale della città di Putignano (BA) ricadono nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili investiti da procedimento esecutivo ubicati in Putignano (BA).

Diversamente, per i beni oggetto di procedura esecutiva collocati nell'ambito del territorio comunale della città di Conversano (BA), a seguito di istanza presentata presso il competente U.T.C. di Conversano (BA), è stato acquisito il relativo Certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale di stima, in uno all'istanza (**app. n. 9**).

Altresì, con istanze e richieste effettuate presso gli uffici della C.RR.II. di Bari (BA), gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Bari (BA), atteso che il notaio rogante in Putignano (BA) Nicola Macchia ha cessato le attività, nonché presso lo studio del notaio in Castellana Grotte (BA) Sergio Capotorto, sono stati acquisiti gli atti di provenienza dei beni pignorati in favore del debitore esecutato [REDACTED] nato [REDACTED]: [REDACTED] in particolare si è provveduto all'acquisizione dei seguenti atti di provenienza allegati al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 10**):

- ✓ trascrizione dell'atto di successione del fondo rustico censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al fg 86 ptc 112, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi, ovvero il certificato del 10.02.2006 di denunciata successione registrata in data 06.02.2007 al n. 15 volume 233;
- ✓ atto di permuta a favore e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] (TA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per notar Nicola Macchia in Putignano (BA) del 29 aprile 2011 Repertorio 59248 Raccolta 14783 con cui l'odierno debitore acquisiva i beni identificati catastalmente al:
 - fg 57 ptc 140 strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero



unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;

- fg 57 ptc 564 sub 1 strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - fg 57 ptc 563, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- ✓ atto di compravendita, per notar Sergio Capotorto in Castellana Grotte (BA) del 06 agosto 2019 Repertorio 6898 Raccolta 4551, con cui l'odierno debitore acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del bene identificato catastalmente al:
- fg 86 ptc 139, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato i seguenti n. 2 LOTTI di vendita:

LOTTO 1:

- A1) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un'unità immobiliare di tipo unifamiliare di 5,5 vani nel Comune di Putignano (BA), costituita da intero fabbricato alla strada comunale Monticelli, distribuita su n. 3 livelli (piano seminterrato, piano terra e piano rialzato), composta a piano terra da un ambiente unico adibito a zona giorno costituita da ingresso, cucina e soggiorno, a piano primo da una zona notte costituita da disimpegno, n. 2 camere da letto (entrambe singole) e servizio igienico, nonché a piano seminterrato da ambienti adibiti a deposito, per una superficie lorda coperta residenziale pari a 74,51 mq, oltre ad un'area pertinenziale esterna di consistenza pari a 1.516,00 mq e ad una superficie lorda adibita a deposito pari a 71,65 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- A2) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un locale deposito di vecchissima realizzazione (trullo) munito di servizio igienico, fisicamente separato rispetto all'abitazione residenziale, di superficie complessiva lorda pari a 25,67 mq, oltre ad un'area pertinenziale esterna di consistenza pari a 71,00 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;



A3) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un'area pertinenziale esterna di superficie complessiva pari a 1.582,00 mq, censita catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;

LOTTO 2:

B1) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un fondo rustico di superficie complessiva pari a 1.086,00 mq, censita catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi;

B2) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un fondo rustico di superficie complessiva pari a 9.860,00 mq, censita catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi.



5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica del compendio immobiliare relativo al lotto n. 1 (A1, A2, A3)

Il compendio in oggetto è costituito da un primo corpo di fabbrica, il manufatto residenziale A1 del lotto, costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano rialzato) ed n. 1 piano seminterrato sito in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli, da un secondo corpo di fabbrica di vecchissima costruzione, il locale deposito A2 del lotto, fisicamente separato rispetto al manufatto principale, nonché da un'area pertinenziale comune che contiene il fondo A3 del lotto; detto compendio risulta ubicato in una porzione estremamente periferica dell'area urbana del territorio comunale della città di Putignano (BA) che si è sviluppata attorno al centro abitato a partire dalla seconda metà degli anni settanta in poi.

Tale area, prettamente a vocazione agricola (tipizzata come E.1 agricola produttiva), e pertanto contraddistinta da una trasformazione urbanistica limitata, risulta sede di numerosi manufatti a carattere residenziale di tipo unifamiliare, utilizzati nella maggior parte dei casi come abitazioni di campagna e/o residenze estive per gli abitanti della zona o di zone limitrofe; in linea con quanto appena osservato, è stata riscontrata la totale assenza sia di qualsivoglia attività di servizio alla residenza, sia di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

L'immobile residenziale A1 del lotto, in uno alla superficie pertinenziale graffata alla medesima particella catastale, oggetto della presente relazione di stima, accessibile direttamente dalla strada comunale Monticelli, presenta una superficie lorda coperta residenziale pari a 74,51 mq ed una superficie pertinenziale di consistenza totale pari a 1.516,00 mq.

L'accesso carrabile e pedonale all'area di pertinenza esclusiva del compendio è collocato, come già riferito, al civico 113/C della strada comunale Monticelli ed introduce in un prima porzione dello spazio esclusivo del compendio (quella graffata alla ptc 140), di forma piuttosto articolata, oggetto di pignoramento; in particolare, detta porzione di area pertinenziale risulta suddivisa in settori pavimentati, quelli limitrofi rispetto all'abitazione principale, e settori destinati a giardino, piantumati con alberature ad alto fusto quali ulivi, mandorli ed altre varietà di alberi da frutta.

Altresì, essa presenta una morfologia altimetrica non pianeggiante, con la presenza di alcuni terrazzamenti, contenuti da pareti di natura antropica, necessari per consentire una coltivazione ed una gestione più agevole delle alberature presenti.

Varcato il cancello d'ingresso, è possibile raggiungere, grazie ad un camminamento pedonale e/o per il tramite della rampa carrabile, la tettoia antistante la porta d'accesso all'immobile principale, di superficie complessiva pari a 37,77 mq, che introduce in un ambiente, aerato ed illuminato naturalmente, di forma all'incirca rettangolare in pianta e superficie netta complessiva pari a 35,23 mq, che funge da ingresso, cucina e soggiorno/pranzo per l'alloggio principale, rappresentandone la zona giorno a piano terra; in particolare, da sinistra a destra per chi entra nell'alloggio, è possibile riconoscere il soggiorno/pranzo, l'ingresso e la cucina.

Frontalmente rispetto alla porta d'accesso risulta visibile il sistema di scale interno che segna il passaggio dalla zona giorno dell'immobile alla zona notte a piano rialzato (sopraelevata di circa 1,20 m rispetto alla zona giorno), costituita da n. 2 camere da letto singole, un disimpegno ed un servizio igienico.

L'ambiente unico relativo alla zona giorno risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una serie di finestre orientate sui fronti sud ed ovest del manufatto (la finestra sulla parete est è stata murata illecitamente) verso l'area di pertinenza graffata alla medesima particella del manufatto residenziale.

Anche gli ambienti che costituiscono la zona notte risultano aerati ed illuminati naturalmente ad eccezione del disimpegno di superficie utile 2,76 mq, raggiungibile direttamente dalle scale di collegamento



tra zona giorno a piano terra e zona notte a piano rialzato; in particolare, mentre le n. 2 camere da letto singole, di superficie utile similare e pari 10,16 mq ed a 10,76 mq, ricevono aria e luce da altrettante finestre collocate rispettivamente sui prospetti ovest ed est del manufatto, il servizio igienico, di superficie utile pari a 3,19 mq e caratterizzato da una forma planimetrica piuttosto articolata, riceve aria e luce naturali a partire da una finestra collocata sul prospetto nord del fabbricato.

Sulla parete di tompagno a sud del manufatto, immediatamente a destra per chi entra nel cespite, è stato praticato un varco che introduce nel sistema di scale che pone in comunicazione il piano terra dell'immobile con il piano seminterrato adibito a deposito di consistenza globale pari a 71,65 mq; quest'ultimo si caratterizza per la presenza di n. 5 ambienti differenti, uno dei quali al rustico, collegati reciprocamente per mezzo di un corridoio distributivo di forma articolata in pianta.

Posto che il solaio di copertura dell'immobile si presenta a doppia falda, tutti gli ambienti residenziali interni dell'alloggio appena descritto presentano un'altezza utile netta variabile da un minimo di 2,80 m (in corrispondenza dei prospetti nord e sud del manufatto) fino ad un massimo di 4,00 m nella porzione centrale dell'alloggio, calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

Con riferimento all'immobile A2 del compendio immobiliare in descrizione, vale quanto segue: si tratta di una vecchissima costruzione (trullo ad un cono) avente in adiacenza un piccolo vano aggiuntivo adibito a servizio igienico ed una piccola superficie pertinenziale di 71,00 mq escluso aree coperte; detto cespite risulta raggiungibile a partire dal medesimo sistema di cancelli, carrabile e pedonale, attraverso cui è possibile accedere nel compendio immobiliare oggetto di stima, percorrendo il camminamento pavimentato in discesa che conduce in prima battuta davanti all'alloggio A1 e proseguendo lungo un tratto rettilineo e piano, anch'esso pavimentato, che termina davanti all'area pertinenziale del cespite A2.

L'ambiente principale del cespite presenta la tipica forma circolare caratteristica dei trulli ed una superficie utile pari a circa 8,62 mq; il servizio igienico adiacente, di forma approssimativamente rettangolare in pianta e superficie netta di circa 3,92 mq, risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un finestrino collocato sulla parete di tompagno opposta rispetto a quella di collegamento con l'ambiente principale del cespite; la superficie lorda coperta del cespite in descrizione ammonta a 25,67 mq (comprendente le pareti di tompagno fino allo spessore massimo di 50 cm).

Gli ambienti relativi al trullo presentano altezza utile variabile da un minimo di 1,80 m fino ad un massimo di 3,90 m in corrispondenza del centro del cono; diversamente, l'ambiente adibito a servizio igienico presenta un'altezza utile di 2,20 m; tutte le altezze risultano calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

Passando alla descrizione dell'immobile A3 del compendio immobiliare in descrizione, vale quanto segue: si tratta di un fondo rustico caratterizzato da una forma complessiva estremamente regolare in pianta simile ad un rettangolo di consistenza pari a 1582 mq, accessibile per il tramite degli stessi cancelli pedonale e carrabile che consentono l'accesso al compendio; esso si presenta munito di confini delimitati e visibili per la presenza continua di muretti a secco in buono stato di manutenzione, con brevi tratti da ripristinare.

I suoi confini sono rappresentati, lungo l'intero sviluppo lineare del muretto a secco perimetrale, da altre particelle aliene ed estranee alla presente consulenza di stima.

Per quanto concerne il profilo del terreno, esso non è propriamente pianeggiante ma declive, digradando prevalentemente in direzione longitudinale (procedendo da nord verso sud).

Ne consegue l'alternarsi di aree soggette ad eluviazione, per la naturale circolazione delle acque di superficie, e di aree soggette a illuviazione, queste ultime esposte a ristagno di acqua durante i periodi più piovosi ed umidi oltre che a maggiore apporto di nutrienti dilavati dai displuvi contigui; per tali ordini di motivazioni la fertilità ed il regime idrico del suolo possono manifestarsi micro localmente eterogenei.

La natura pedologica è calcarea, a medio impasto (tessitura limo argillosa), con scheletro affiorante; la presenza di frammenti grossolani comporta un aumento *in situ* delle temperature e dei valori di



evapotraspirazione nei mesi estivi, periodo durante il quale il regime umbro termico si qualifica come limitante.

Tutto questo trova conferma nelle scelte colturali esercitate, coerenti con la vocazione agronomica del terreno; in particolare, l'intero fondo è improntato da arboricoltura del mandorlo e dell'ulivo, oltre ad altri sporadici alberi da frutta; lo stato di vegetazione risulta buono, sia dal punto di vista dello sviluppo vegetativo che dal punto di vista fitosanitario

Gli ulivi presentano struttura scheletrica funzionale (tronco libero per 90/100cm) alle operazioni di raccolta e coltivazione delle drupe; il sesto d'impianto si manifesta ampio (circa 6 mt) e razionale e non è stata riscontrata la presenza di succhioni.

Il tutto lascia intendere una regolare esecuzione delle potature e delle pratiche colturali; si precisa che non è stata rilevata la presenza di impianti irrigui.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 11 e 12**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali dei fabbricati

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile A1 è costituito da una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti costituenti i solai ai vari piani compreso quello di copertura sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è costituito da travi rovesce.

I muri di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna realizzata con laterizi forati da 8 cm ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica; la coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tompagno è costituito da intonaco per esterni e tinteggiatura finale a colore chiaro tenue (bianco).

Con riferimento all'immobile A2, si tratta di un manufatto caratterizzato da una struttura portante in pietra a secco per quel che riguarda il trullo, e da una struttura portante in muratura di mattoni in pietra e/o tufo per quanto attiene il servizio igienico adiacente; Il rivestimento esterno delle pareti di tompagno è costituito da intonaco per esterni e tinteggiatura finale a colore chiaro tenue, ovvero dagli stessi elementi portanti a faccia vista.

elementi di rifinitura degli immobili pignorati

Il pavimento dell'alloggio principale residenziale A1, compresa la tettoia che precede l'ingresso ed il servizio igienico, ad eccezione degli ambienti a piano seminterrato, è realizzato con piastrelle quadrate in cotto di 2° scelta color marrone, posate in opera con le fughe parallele rispetto alle pareti di tompagno del fabbricato.

Il pavimento del piano seminterrato dell'alloggio principale residenziale A1, è realizzato con piastrelle quadrate in ceramica di 2° scelta color bianco, posate in opera con le fughe parallele rispetto alle pareti di tompagno del fabbricato; uno dei depositi si presenta completamente al rustico.

Le pareti relative all'intero alloggio, ad eccezione del servizio igienico, sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; diversamente, il rivestimento delle pareti del servizio igienico, quasi a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle in ceramica di colore chiaro con elementi decorativi collocati senza un apparente criterio.

Il rivestimento delle scale (grado, sottograde e battiscopa a parete), è costituito dalle medesime piastrelle quadrate in cotto di color marrone relative alla pavimentazione dell'intero alloggio.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.



La porta d'ingresso, costituita da un rivestimento in legno, da un telaio in ferro e da un sistema di serraggio con chiavi ad H, è del tipo blindato; le porte interne, in legno tamburato e caratterizzate da uno spessore unico, risultano complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore marrone scuro.

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune, di colore grigio ed altezza pari ad 8 cm circa.

Gli infissi, sprovvisti di vetro camera, sono in legno della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura che non si interrompe nel passaggio dall'interno verso l'esterno.

Con riferimento al deposito A2, vale quanto segue: la pavimentazione dell'ambiente principale si presenta identica rispetto a quella dell'immobile A1; le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui.

La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del servizio igienico, sono costituiti da piastrelle in ceramica di 3° scelta di colore chiaro.

impianti in dotazione agli immobili pignorati

Gli impianti in dotazione all'alloggio A1 sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentato da una caldaia a pellet e corpi scaldanti in ghisa.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano funzionanti, ma necessitano di un intervento di manutenzione.

Il deposito A2 risulta munito di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e impianto di scarico fognario; detti risultano mal funzionanti.

stato di conservazione immobili pignorati

In generale è possibile affermare che l'intero immobile A1, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, atteso che gli impianti necessitano, nel breve termine, di un intervento di ristrutturazione ai fini di un adeguamento alle normative attualmente vigenti, e che sono state riscontrate situazioni di criticità legate alla formazione di condensa in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura, cagionata evidentemente dallo scarso potere termico isolante del solaio di copertura del fabbricato.

Altresì, è stato appurato che un ambiente del deposito a piano interrato si trova allo stato rustico e che il trullo si presenta in stato di semi-abbandono.

Si descrivono, in breve, gli interventi minimi ritenuti necessari per l'eliminazione delle suindicate situazioni di criticità:

- malfunzionamento degli impianti: intervento di adeguamento normativo;
- condensa in corrispondenza del solaio di copertura del manufatto: rifacimento dell'isolamento termico e dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura dell'immobile A1;
- ripristino ambienti deposito al rustico ed in stato di semi-abbandono.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento in termini di superfici convenzionali:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie resid. coperta (p. terra e rialzato)	74,51	1
tettoia	37,77	0,3 (primi 25 mq), 0,1 successivi
deposito (piano interrato)	71,65	0,5 (comunicante con vani principali)
deposito (trullo + servizio igienico)	25,67	0,25 (non comunicante con vani principali)
giardino (aree pertinenziali)	3169,00	0,10 (fino a sup. cop. resid.), 0,02 successivi
TOTALE		194,87

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale del compendio immobiliare stesso, dove gli immobili A2 ed A3 sono stati considerati pertinenze dell'abitazione principale A1; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 194,87 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.



5.1.1 stato di possesso del compendio immobiliare relativo al lotto n. 1 (A1, A2, A3)

Gli immobili A1, A2 ed A3 attualmente sono in uso al proprietario, odierno debitore esecutato, rappresentandone l'abitazione di residenza.

Da ricerche condotte dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili A1, A2 ed A3 del lotto n. 1 che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di edificio isolato composto da unità immobiliari di tipo indipendente, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili A1, A2 ed A3 del lotto n. 1 che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita degli immobili pignorati appartenenti al lotto n. 1:

1. Iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24.02.2015 Registro Particolare 752 Registro Generale 6907 in favore di Antonia Consaga, nata a Castellana Grotte (BA) il 01.03.1952 C.F.: CNS NTN 52C41 C134E, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della proprietà superficarie dei seguenti immobili, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 18 luglio 2014 Repertorio 10656:
 - **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi);
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 26.06.2023 Registro Particolare 23394 Registro Generale 30952 in favore di Antonia Consaga, nata a Castellana Grotte (BA) il 01.03.1952 C.F.: CNS NTN 52C41 C134E, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della proprietà superficarie dei seguenti immobili, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 31 maggio 2023 Repertorio 4723:



- **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi;
- **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi).

5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'*"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2023"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 13**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità,



stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.2.1 stima immobili A1, A2, A3

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2023*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un villino in normale stato di conservazione ubicato nella città di Putignano (BA) in zona suburbana (vie per Turi, Castellana Grotte, Alberobello, Noci, Gioia del Colle), oscilla tra 800,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2023*, si ritiene opportuno utilizzare per gli immobili del lotto n. 1 (A1, A2, A3) un valore medio unitario di 975,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 350,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $Sc = 194,87$ mq, si ricava una prima stima di massima degli immobili relativi al lotto n. 1 (A1, A2, A3) pari a € 189.998,25; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.



Ubicazione: il compendio è collocato in una zona suburbana del paese di Putignano (BA), sede esclusivamente di manufatti a carattere residenziale di tipo unifamiliare, utilizzati nella maggior parte dei casi come abitazioni di campagna e/o residenze estive; la zona in oggetto appare completamente priva di attività complementari alla residenza, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Diversamente, risulta comodo e rapido il raggiungimento di strade statali e/o provinciali di grande scorrimento veicolare.

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,0**.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione semi-remota con caratteristiche costruttive lontane dagli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di poter considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente inferiore rispetto alla media pari a **Cv = - 0,2**.

Funzionalità: l'unità immobiliare, caratterizzata da un'adeguata disponibilità di superfici, è ben divisa ed i vani, di forma regolare, sono funzionali alla destinazione d'uso residenziale laddove lo spazio utile interno appare sfruttato in maniera corretta; di notevole comodità le superfici a piano seminterrato ed il deposito separato, utilizzabili in maniera molto varia e versatile.

Diversamente, la posizione estremamente decentrata ed isolata, potrebbero rendere estremamente difficoltosa la vendita.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente superiore rispetto alla media e pari a **Cf = + 0,2**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di mediocre qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo inferiore rispetto alla media della zona e pari a **Cq = - 0,2**.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare visionata si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, cui devono aggiungersi le criticità legate alle situazioni di criticità riferite nei paragrafi precedenti, nonché la presenza di alcuni ambienti adibiti a deposito al rustico e/o in stato di semi-abbandono, motivo per cui è opportuno assegnare, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo ben inferiore rispetto alla media degli alloggi residenziali unifamiliari della zona e pari a **Cm = - 0,3**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,0 - 0,2 + 0,2 - 0,2 - 0,3) / 5 = - 0,10$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [975,00 - 0,10 \times (1.150,00 - 800,00)] \times 194,87 \approx 183.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, in virtù dell'abuso evidenziato nel precedente paragrafo 4.3, sanabile con un esborso stimato in circa € 4.000,00, dei costi indispensabili per l'eliminazione degli abusi volumetrici documentati, stimati in circa 12.000,00 €, nonché dei costi necessari per il ripristino delle situazioni di criticità rilevate, stimati in 10.000,00 €, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima complessiva pari a:

$$V_e = 183.000,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} - 12.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = 157.000,00 \text{ €}$$

5.2.2 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 157.000,00 \text{ € (diconsi euro centocinquantasettemila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal



G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 157.000,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 133.000,00 \text{ (diconsi euro centotrentatremila/00)}.$$



6 STIMA IMMOBILI LOTTO 2

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

6.1 descrizione analitica del compendio immobiliare relativo al lotto n. 2 (B1, B2)

I suoli oggetto di perizia appartenenti al lotto n. 2 ricadono all'interno del territorio comunale della città di Conversano (BA), in corrispondenza della porzione periferica ubicata all'estremo sud-est, caratterizzata da una destinazione d'uso a carattere prettamente agricolo; detti suoli, privi di affaccio diretto su una qualsivoglia viabilità stradale, sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale n. 114 per Monopoli in direzione Monopoli per circa 5 km e svoltando a sinistra in corrispondenza dell'intersezione con una strada interpoderale riconoscibile per la presenza del cartello pubblicitario di una marmeria sita nelle immediate vicinanze.

Successivamente, dopo aver percorso detta strada interpoderale per circa 500 m, sarà necessario svoltare ancora a sinistra in corrispondenza dell'intersezione tra quest'ultima ed altra strada sterrata privata ed inibita da una sbarra munita di lucchetto di serraggio.

Percorsa tale strada sterrata per circa 100 m, i fondi risultano visibile voltando lo sguardo a sinistra oltre il muro a secco che segna i confini.

I fondi, caratterizzati da una forma complessiva estremamente regolare in pianta secondo un parallelogramma, risultano accessibili per il tramite di n. 1 varco praticato nel muretto a secco che segna il confine nord della proprietà.

In generale, detti fondi si presentano muniti di confini delimitati e visibili per la presenza continua di muretti a secco in buono stato di manutenzione, con brevi tratti da ripristinare.

I confini complessivi del compendio che costituisce il lotto n. 2 in descrizione sono rappresentati, lungo l'intero sviluppo lineare perimetrale, da altre particelle aliene ed estranee alla presente consulenza di stima.

Per quanto concerne il profilo del terreno, esso non è propriamente pianeggiante ma declive, digradando prevalentemente in direzione longitudinale (procedendo da nord-ovest verso sud-est).

Ne consegue l'alternarsi di aree soggette ad eluviazione, per la naturale circolazione delle acque di superficie, e di aree soggette a illuviazione, queste ultime esposte a ristagno di acqua durante i periodi più piovosi ed umidi oltre che a maggiore apporto di nutrienti dilavati dai displuvi contigui; per tali ordini di motivazioni la feracità ed il regime idrico del suolo possono manifestarsi micro localmente eterogenei.

La natura pedologica è calcarea, a medio impasto (tessitura limo argillosa), con scheletro affiorante; la presenza di frammenti grossolani comporta un aumento *in situ* delle temperature e dei valori di evapotraspirazione nei mesi estivi, periodo durante il quale il regime umbro termico si qualifica come limitante.

Tutto questo trova conferma nelle scelte colturali esercitate, coerenti con la vocazione agronomica del terreno.

In particolare, l'intera area è improntata, per la quasi totalità, da arboricoltura dell'ulivo (oltre 100 alberi), alternato alla sporadica presenza di altri alberi da frutta (mandorli, ciliegi, nocciole, etc. etc.); lo stato di vegetazione risulta buono, sia dal punto di vista dello sviluppo vegetativo che dal punto di vista fitosanitario. In particolare gli ulivi presentano struttura scheletrica funzionale (tronco libero per 90/100cm) alle operazioni di raccolta e coltivazione delle drupe; il sesto d'impianto si manifesta ampio (circa 8/10 mt) e razionale e non è stata riscontrata la presenza di succhioni.

Il tutto lascia intendere una regolare esecuzione delle potature e delle pratiche colturali; si precisa che non è stata rilevata la presenza di impianti irrigui.

La documentazione fotografica allegata alla presente (**app. n. 14**) rende piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.



per quanto concerne la quantificazione della superficie complessiva dei fondi oggetto di stima, essa è pari a **Sc = 10.946,00 mq.**

6.1.1 stato di possesso del compendio immobiliare relativo al lotto n. 2 (B1, B2)

Gli immobili B1 e B2 attualmente sono in uso al proprietario, odierno debitore esecutato, che vi esercita all'interno pratiche colturali, atteso che i fondi appaiono ben curati e coltivati.

Da ricerche condotte dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

6.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili B1 e B2 del lotto n. 2 che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di fondi rustici, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

6.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sugli immobili B1 e B2 del lotto n. 2 che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita degli immobili pignorati appartenenti al lotto n. 2:

1. Iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24.02.2015 Registro Particolare 752 Registro Generale 6907 in favore di Antonia Consaga, nata a Castellana Grotte (BA) il 01.03.1952 C.F.: CNS NTN 52C41 C134E, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della proprietà superficarie dei seguenti immobili, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 18 luglio 2014 Repertorio 10656:
 - **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
 - **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi);
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 26.06.2023 Registro Particolare 23394 Registro Generale 30952 in favore di Antonia Consaga, nata a Castellana Grotte (BA) il 01.03.1952 C.F.: CNS NTN 52C41 C134E, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della proprietà



superficiarie dei seguenti immobili, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 31 maggio 2023 Repertorio 4723:

- **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme, ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA), con strada Monticelli, con proprietà Delfine Giovanni e con proprietà Mezzapesa Giammarino, salvo altri o diversi;
- **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora Lippolis Rosalia, con proprietà Laghezza-Mastronardi, salvo altri o diversi;
- **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi).

6.2 determinazione del valore del lotto 2: criterio di stima adottato

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito “metodo sintetico – comparativo” che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto per tale settore è il valore ad ettaro di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura dello scrivente c.t.u. eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di suoli analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato peritale di stima; pertanto, sulla base dei seguenti prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita relative a beni analoghi (e quindi in rapporto ai valori medi di mercato):

- annuncio di vendita relativo ad un fondo rustico sito in agro di Conversano (sulla strada per Casamassima) di complessivi 3.800 mq con richiesta di 10.000,00 €, per un prezzo unitario di vendita pari a circa € 26.300,00/ha, il tutto visibile al seguente link: [https://www.immobiliare.it/vendita-terreni/conversano/?criterio=rilevanza&idTipologia=106&mapCenter=40.950617%2C17.100405&zoom=12&gclid=EAlaIqObChMlpbmaq9LhQMVPUpBAh0SIgfxEAAAYASAAEgKRrFD_BwE](https://www.immobiliare.it/vendita-terreni/conversano/?criterio=rilevanza&idTipologia=106&mapCenter=40.950617%2C17.100405&zoom=12&gclid=EAlaIqObChMlpbmaq9LhQMVPUpBAh0SIgfxEAAAYASAAEgKRrFD_BwE;);
- annuncio di vendita relativo ad un fondo rustico sito in agro di Conversano di complessivi 5.400 mq con richiesta di 10.000,00 €, per un prezzo unitario di vendita pari a circa € 18.520,00/ha, il tutto visibile al seguente link: [https://www.immobiliare.it/vendita-terreni/conversano/?criterio=rilevanza&idTipologia=106&mapCenter=40.950617%2C17.100405&zoom=12&gclid=EAlaIqObChMlpbmaq9LhQMVPUpBAh0SIgfxEAAAYASAAEgKRrFD_BwE](https://www.immobiliare.it/vendita-terreni/conversano/?criterio=rilevanza&idTipologia=106&mapCenter=40.950617%2C17.100405&zoom=12&gclid=EAlaIqObChMlpbmaq9LhQMVPUpBAh0SIgfxEAAAYASAAEgKRrFD_BwE;);



- annuncio di vendita relativo ad un fondo rustico sito in agro di Conversano (a 3 km dal paese su via san Lorenzo) di complessivi 6.000 mq con richiesta di 14.900,00 €, per un prezzo unitario di vendita pari a circa € 24.833,00/ha, il tutto visibile al seguente link: <https://www.idealista.it/immobile/21212288/>;

si ritiene che, alla data della stesura della presente consulenza, il più probabile valore di mercato unitario dei beni oggetto di stima, ossia di un fondo rustico con destinazione uliveto non irriguo, possa considerarsi pari a circa € 23.000,00/ha.

6.2.1 stima LOTTO 2

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto n. 2 oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 1,0946,00 \text{ ha} \times 23.000,00 \text{ €/ha} \approx 25.000,00 \text{ € (diconsi euro venticinquemila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 2:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 25.000,00) \times 0,85 = \text{€ } 21.250,00 \text{ arrotondabili a } \text{€ } \mathbf{21.000,00} \text{ (diconsi euro ventunomila/00)}.$$



7 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ E' stato possibile individuare n. 2 (due) lotti di vendita (lotto 1 e lotto 2);
- ❖ l'immobile A1 contenuto all'interno del lotto n. 1 di vendita non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di difformità che riguardano aspetti distributivi, prospettici e volumetrici come meglio descritti nel precedente *par. 4.3* cui si rimanda per approfondimenti;
- ❖ lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili di cui al lotto n. 1 di vendita risulta mediocre;
- ❖ il valore dei beni pignorabili appartenenti al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 133.000,00 (*diconsi € centotrentatremila/00*);
- ❖ il valore dei beni pignorabili appartenenti al lotto n. 2 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 21.000,00 (*diconsi € ventunomila/00*);.

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Marco Misto procuratore del creditore procedente (pec: marco.misto@pec.it e per raccomandata A/R al debitore esecutato (*app. n. 15*), costituita da 36 (trentasei) facciate dattiloscritte e n. 15 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 18 aprile 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA




