

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE EPURATA DATI DEBITORE E CONFINANTI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, rappresentato da n. 1 particella catastale nella certificazione notarile sostitutiva dell'Avv. Fabrizio Guerriore, Notaio in Roma, in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, consiste in un appartamento in villino, disposto su due livelli, in agro di Putignano (Ba) ubicata alla Strada Comunale Pozzo Serralto Uno, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Putignano al foglio di mappa 56 part. 538 sub 5, con area pertinenziale di circa mq. 3.250 investita a verde privato attrezzato, formante nella procedura esecutiva "de quo" un lotto unico ubicato in zona suburbana periferica.-

AVVERTENZA

- Si segnala al piano seminterrato dell'abitazione la presenza di n. 1 vano accessorio autonomo, con retrostante bagno, della superficie complessiva di mq. 26,52, non riportato sulla planimetria catastale, realizzato in parziale difformità inglobando superficie esterna di riempimento.

Il vano e il retrostante bagno sono sanabili ai sensi art. 36 T.U.E. con oblazione onerosa, spese professionali e catastali per un totale di circa € 5.000,00.

LOTTO UNICO

Appartamento in villino, su due livelli, con area attrezzata a verde privato e piscina di forma ellittica mt. 18,50 x 10,50, impianto solare-termico (non funzionante) su tetto, in agro di Putignano (BA) alla S.C. Pozzo Serralto Uno, in piena proprietà della debitrice, occupato con contratto di affitto

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEI BENI

L'identificazione catastale del compendio immobiliare posto a circa 4,500 Km. dal centro abitato di Putignano, raggiungibile attraverso la S.S. 172 e breve tratto di strada privata, è così distinto:

1) Appartamento in villino composto di piano seminterrato, piano rialzato e sovrastante copertura, con antistante area attrezzata a verde privato con piscina centrale di forma ellittica a sfioro, ubicato in agro di Putignano (BA) alla Strada Comunale Pozzo Serralto Uno, avente accesso principale da cancello in ferro largo mt. 4,50, il tutto insistente su porzione di terreno di mq. 3.450 circa, di forma rettangolare e leggermente declive, per tutti i lati recintato con muretto in c.a. e sovrastanti paletti sostegno rete.

L'opera assentita dal Comune di Putignano (BA) con P.d.C. in sanatoria n. 03/2007-230, e P.d.C. parzialmente in sanatoria n. 04/2009 per la realizzazione della piscina e sistemazione delle aree esterne, è identificato nel **Catasto Fabbricati al foglio 56:**

- **part. 538 sub 5**, cat. A/7 classe 2, vani 10,5, sup. catastale totale mq. 326, Rc. €. 948,99; il tutto confinante a Nord con proprietà, a Est con proprietà....., a Sud con, a ovest con....., salvo altri, comprende l'assentito **manufatto edilizio** all'interno del quale **al piano rialzato**, della superficie utile di circa **mq. 84,79** e H= mt. 2,70, raggiungibile con larga scalinata in pietra che immette sul portico ad archi di accesso al piano che conduce alla porta di ingresso blindata.

Superata la stessa, si entra in un ambiente ingresso-zona living con camino a legna a parete-angolo cottura (con banco di servizio e con pavimento in pregiato marmo scuro), per passare poi al corridoio-disimpegno interno che collega n. 1 stanza da letto e n. 1 bagno completo con pezzi igienici e vasca, il tutto contornato da verande perimetrali con insistente, su un lato, un grande barbecue, realizzato in opera, con piano di lavoro e lavello in pietra, mentre **il piano seminterrato** della superficie utile di circa **m. 98,73** e H= cm. 2,60, si raggiunge attraverso un vano scala interno, realizzato in pietra biancone, che immette al disimpegno che consente l'accesso diretto a n. 1 stanza da letto con all'interno ampia vasca idro-massaggio, vano cabina-armadio e bagno completo con doccia, n. 2 piccole camere da letto con a servizio un bagno con doccia, e, infine, attraverso lo spazio intercapedine limitrofo alla cisterna raccolta acque piovane, si incontra a destra n. 1 vano accessorio all'abitazione con bagno, separato da pannello divisorio, costituito da lavello, vaso e angolo doccia (**ambiente climatizzato e riscaldato, con finestra a vasistas, di forma irregolare di mq. 26,52 (mt. 5,85 x 3,70 + mt. 1,95 x 2,50) non riportato catastalmente sulle planimetrie e che in ragione della pavimentazione in pietra, appare inglobato dalla zona riempimento esterna**) mentre a sinistra, percorrendo il corridoio dell'intercapedine, si giunge al condonato vano deposito di mt. 7,60 x 2,60,

Il vano e il retrostante bagno sopra descritti risultano non autorizzati, non accatastati, sanabili con oneri e spese tecniche per un totale di circa € 5.000,00.

L'interno degli ambienti dell'immobile è rifinito con intonaco civile, con pavimento in pietra biancone cm. 95 x 95 per gli ambienti del p. rialzato, mentre il piano seminterrato con parquet in legno doussiè a listoni formato cm. 0,15 x 150, infissi esterni in anticorodal bianchi, porte interne in legno color rovere scuro, impianto di riscaldamento autonomo con termo-arredi a colonna in acciaio, impianto elettrico sottotraccia con prese Living International, dotazione di impianto video-citofonico, antifurto e condizionamento con n. 4 split Daikin a parete a piano seminterrato e n. 2 a piano rialzato.

Nell'insieme l'appartamento in villino ha copertura in parte a tetto inclinato con tegole

e parte in copertura piana con disposto sul lato Sud impianto solare-termico, dichiarato non funzionante.

Il piano seminterrato come sopra descritto, rifinito con pareti esterne in bugnato di pietra a faccia vista, ha anche accesso dall'area scoperta antistante, avente pavimento in gres porcellanato color pietra e infissi in alluminio e vetro camera, si completa con la presenza di:

- locale tecnico di mt. 4,00 x 1,30 H= mt. 2,50, avente due accessi, nel quale sono alloggiati il gruppo pompe acqua e riscaldamento, gruppo bollitore ad accumulo, cisterna acqua in acciaio inox di lt. 1.000, caldaia Italgas per il riscaldamento autonomo dei due livelli oltre n. 1 bollitore acqua elettrico (caldaie entrambe dichiarate non funzionanti).

Sull'area pertinenziale attrezzata a verde privato, si articola il viale d'ingresso e parcheggio auto con pavimentazione in macadam, percorsi delimitati da muretti in pietra e massi in pietra affioranti con bordure di essenze rustiche, spazi ludici, vari soggetti arborei di querce, lecci, olivi a fronda essenziale, ficus carica, il tutto contornati da piante ornamentali e floreali quali Prunus, Callistemon lanceolatus, arbusti di Cordyline Australis, soggetti di melograno (Punica granatum), Myrtus communis e varie siepi di Evonimus sempreverdi e Photinia Red Robin, inoltre al centro dell'area pertinenziale si riscontra:

- una pregevole e ampia piscina a sfioro, di forma ellittica, realizzata in opera, delle dimens. di mt. 18,50 x 10,50, profonda fino a mt. 3,15 e con capienza di circa 240.000 litri, con doccia esterna oltre a piano interrato ambienti tecnici per complessivi mq. 53,00 distinti in deposito (mq. 26,65), n. 2 bagni (mq. 8,70) e gruppo pompe (mq. 17,50) oltre una cisterna interrata della capienza di mc. 150 (dimens. mt. 7,80 x 5,00 H= 4 mt).

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Si riscontra che sussiste per l'immobile pignorato continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, si precisa che nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile: abitazione in villino a Putignano (BA), in Catasto Fabbricati Comune di Putignano (Ba) fg. 56 part. 538 sub 5:

• **Bari rp 28429 rg 44892 del 01-08-2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 34036/7122 del 16-07-2007 notaio Pantaleo Salvatore di Putignano C.F. PNTSVT61M04A662Q, atto soggetto voltura catastale.** Unità negoziale 1. Putignano NCT fgl.56 p.lla 368, terreno Are 12 Ca 17 , Putignano NCT fgl.56 p.lla 420, terreno Are 15 Ca 40 . Quote di proprietà: (favore) nataC.F. 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a 1/2 di piena proprietà, (contro) nata a 1/2 di piena proprietà;

• **Bari rp 918 rg 1008 del 07-01-1992, atto tra vivi, compravendita, atto numero 14521 del 19-12-1991 notaio Giuseppina Cioffi di Bari.** Unità negoziale 1. Putignano NCT fgl.56 p.lla 368, terreno Are 12 Ca 17 , Putignano NCT fgl.56 p.lla 420, terreno Are 15 Ca 40 . Quote di proprietà: (favore) nato a S , in comunione legale (con) per 1/1 di piena proprietà, (contro) nata a 1/3 di piena proprietà, (contro) nato a 1/3 di piena proprietà, (contro) nato a 1/3 di piena proprietà;

• **Bari rp 24629 rg 31296 del 11-08-1990, atto tra vivi, compravendita, atto numero 13657 del 07-08-1990 notaio Luigi D'agosto di Putignano.** Unità negoziale 1. Putignano NCT fgl.56 p.lla 538, terreno Are 10 Ca 46 . Quote di proprietà: (favore) nata C.F. ½ di piena proprietà, (contro) nato a ½ di piena proprietà;

• **Bari rp 12020 rg 14657 del 10-04-1989, atto tra vivi, donazione accettata, atto numero 12584 del 28-03-1989 notaio Luigi D'agosto.** Unità negoziale 1. Putignano NCT fgl.56 p.lla 538, terreno Are 10 Ca 46. Quote di proprietà:(favore) nataC.F. 1/2 di piena proprietà,(contro) nato C.F.1/2 di

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, è stato formato un unico lotto di vendita di cui allo schema di bando che su foglio a parte si consegna insieme al presente elaborato.

STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di valutazione, ubicato nel Comune di Putignano (Ba) di proprietà per 1/1 della Sig.ra , ricade nella fascia suburbana mentre l'inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Putignano è di "Zona Agricola E1", aree destinate principalmente all'agricoltura, allevamento di animali e trasformazioni dei prodotti agricoli, la zona è interessata dal PPTR Puglia con vincolo "Paesaggi Rurali"

Si precisa che il territorio comunale di Putignano non è ricompreso in Zona di Protezione Speciale o Siti di Importanza Comunitaria individuati con il D.M. 03-04-2000.

L'orografia del fondo è leggermente declive mentre la natura del terreno è di medio impasto, profondo, con buona dotazione di scheletro, con accettabile fertilità dovuta alla dotazione di sostanza organica; tali caratteristiche intrinseche del terreno costituiscono valido substrato per la coltivazione di specie arboree.-

Il clima della zona è temperato-caldo con escursioni termiche elevate nel periodo estivo mentre la piovosità media annua è di 600 mm circa.-

INDAGINI, RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, avente accesso da breve tratto di strada privata con immissione diretta dalla S.S. 172 Putignano-Alberobello, ubicato in zona sub urbana del Comune di Putignano (BA), è costituito da un appartamento in villino composto di piano seminterrato, piano rialzato e sovrastante copertura, con piscina di forma ellittica a sfioro posta al centro dell'area attrezzata a verde privato.

Va ricordato che ordinariamente tale bene difficilmente può essere oggetto di scambio se non unitamente alla superficie di pertinenza con la quale è legata da stretto rapporto di complementarietà e, pertanto, la valutazione separata del manufatto dall'area attrezzata non avrebbe significato economico.

Pertanto, per la valutazione oggettiva si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture similari, tenuto conto della superficie, delle caratteristiche orografiche, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della potenzialità edificatoria, della disponibilità dei servizi, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, si determina applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato** considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.), si determina come valore unitario medio pari a:

- **€. 970,00 a mq.**, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2020 - 2° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari:

Comune: PUTIGNANO

Fascia/zona: Suburbana/S. PIETRO PIT.-COLLINA-CAMPAGNA-(LOC)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1000	L
Ville e Villini	NORMALE	860	1150	L

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Putignano (BA), dell'incidenza dell'area di sedime, del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato dei considerati beni, è determinato dal seguente conteggio:

LOTTO UNICO - Determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'appartamento in villino e relativa area attrezzata a verde privato, con esclusione nel computo della superficie il vano abusivo insistente a piano seminterrato del manufatto .

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Piano rialzato	mq. 230,76	1,00	mq. 182,00	5
Piano seminterrato	mq. 124,65	1,00	mq. 82,00	5
Portico e Verande P. rialz.	mq. 125,34	0,25	mq. 31,33	5
Deposito P. seminterrato	mq. 24,00	0,50	mq. 12,00	5

Intercapedine e vano tecnico caldaie P. semint.	mq. 21,90	0,30	mq. 6,53	5
Area pertinenziale e piscina	mq. 3.250,00	0,06	mq. 195,00	5

Totale superficie convenzionale..... mq. 508,86=

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà ubicata nel Comune di Putignano (BA): alla S.C. Pozzo Serralto Uno:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Appartamento in villino disposto su due livelli con dotazione su tetto di pannelli imp. solare-termico, piscina a sfioro di forma ellittica, S.C. Pozzo Serralto Uno - Putignano (BA)	mq. 508,86	€/mq. 970,00	€. 493.594,00	€. 493.594,00

Totale Valore di Stima €. 493.594,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Lotto Unico costituito da appartamento in villino su due livelli e pertinenziale area a verde attrezzata con dotazione di piscina, ubicato in Putignano alla Strada Comunale Pozzo Serralto Uno;

*** Bari rp 27571 rg 39162 del 09-10-2020, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 5141 del 15-09-2020 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720.** Unità negoziale 1. Putignano NCEU fgl.56 p.lla 538 sub.5, STRADA COMUNALE POZZO SERRALTO, a/7 - appartamento in villino; posto ai piani 1°, sotterraneo, terreno. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni (favore) sede di Altamura C.F. 00604840777 1/1 di piena

proprietà, (contro) nata C.F. 1/1 di piena proprietà;

*** Bari rp 8176 rg 40685 del 15-09-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 40599/9781 del 14-09-2009 notaio Pantaleo Salvatore di Putignano C.F. PNTSVT61M04A662Q, importo totale 680.000,00 Euro, importo capitale 400.000,00 Euro, spese 280.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,684%, durata anni 30; debitore non datore: C.F.** Unità negoziale 1.Putignano NCEU fgl.56 p.lla 538 sub.1, POZZO SERRALTO I, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano terreno, Putignano NCEU fgl.56 p.lla 538 sub.4, POZZO SERRALTO I n° NC, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano sotterraneo 1°, Putignano NCT fgl.56 p.lla 368, terreno Are 12 Ca 17 , Putignano NCT fgl.56 p.lla 420, terreno Are 15 Ca 40 . Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni (favore) sede di Matera C.F. 00604840777 (domicilio ipotecario eletto Putignano, Piazza Principe Di Piemonte, 6), 1/1 di piena proprietà,(contro) nataC.F.1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 6124 rg 46586 del 21-10-2009 quietanza e conferma.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. 308/2020, accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificati nella certificazione notarile sostitutiva dell'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, a seguito degli esperiti sopralluoghi del 09-04-2021 e del 30-04-2021, eseguiti insieme al Custode Avv. Antonio Galantino e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati e al richiesto certificato di matrimonio di e con

annotazioni inserite.

Verificato che l'immobile non è gravato da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità e assenza di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici e che lo stesso risulta concesso in affitto al conduttore Sig. per il canone annuo di €. 6.600,00=, giusto contratto di locazione con allegata certificazione A.P.E., registrato all'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle in data 04-01-2018 al n. 74 serie 3T.

Con riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2020 - 2° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche de manufatto, della commerciabilità del bene, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua, energia elettrica e gas GPL, di idonea fossa Imhoff con campo di sub-irrigazione, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni,

DETERMINA

* che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità all'appartamento in villino sito in agro di Putignano (Ba) alla Strada Comunale Pozzo Serralto Uno, composto da piano seminterrato, piano rialzato con sovrastante copertura e pertinenziale terreno a verde privato attrezzato di circa mq. 3.250, assentito con P.d.C. in sanatoria n. 03/2007-230 e con P.d.C. parzialmente in sanatoria n. 04/2009 per la realizzazione della piscina ellittica a sfioro e sistemazione delle aree esterne, provvisto di certificazione A.P.E., nel Catasto Fabbricati del Comune di Putignano (Ba) riportato al **foglio di mappa 56, particella n. 538 sub 5**, formante un Lotto Unico, non divisibile, di **proprietà per la quota di 1/1 della Signora**, dal 01-01-218 regolarmente concesso in affitto al conduttore Signor è stimato per **EURO 493.594,00=(Quattrocentonovantatremilacinquecentonovantaquattro/00)**, con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

* * * * *

Infine, il sottoscritto C.T.U. riguardo al mandato conferito dal Giudice Esecutore Dott.ssa Chiara Cutolo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-

Ringrazio e ossequio.-

Altamura, 17-06-2021.-

L'ESPERTO STIMATORE
(dott. agr. Francesco Tafuni)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.-

ELENCO ALLEGATI

- All. 1** – n. 12 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- All. 2** – n. 1 elaborato planimetrico Fg. 56 part. 538 Comune di Putignano (BA);
- All. 3** – n. 1 planimetria di u.i.u. part. 538 sub 5 Catasto Fabbricati;
- All. 4** – n. 1 visura catastale per soggetto;
- All. 5** – Estratto dell'atto di matrimonio e stato civile;
- All. 6** – Copia verbali n. 1-2;
- All. 7** – n. 1 copia epurata generalità debitore e confinanti;
- All. 8** – n. 1 schema di bando;
- All. 9** – check list sistema conservatoria.