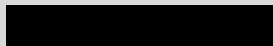


TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 349/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI
CASTELLANA GROTTA - BCC

IN DANNO DI



G.E.: Dott. Antonio RUFFINO

Esperto: ing. Carlo Dell'Omo

INDICE

0) Premessa e mandato	pag. 4
1) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
1.1) Sopralluoghi	pag. 4
1.2) Indagini effettuate	pag. 5
2) Oggetto della consulenza tecnica	pag. 6
3) Suddivisibilità in lotti	pag. 6
<u>LOTTO 1</u>	pag. 7
4) Identificazione catastale	pag. 7
5) Documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.	pag. 7
6) Ubicazione – caratteristiche di zona	pag. 7
6.1) Caratteristiche del fabbricato	pag. 8
6.2) Unità immobiliare	pag. 10
6.2.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	pag. 10
6.2.2) Rifiniture dell'unità immobiliare	pag. 12
6.2.3) Impianti	pag. 13
6.2.4) Esposizione	pag. 13
6.2.5) Stato di conservazione e manutenzione	pag. 13
6.2.6) Mancanza di recinzione	pag. 14
7) Stato di possesso del bene	pag. 14
8) Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori eseguiti	pag. 14
9) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 15
9.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	pag. 15
9.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 17
9.3) Altre informazioni per l'acquirente	pag. 17
10) Conformità edilizia- urbanistica e catastale	pag. 17
11) Attestazione di prestazione energetica	pag. 18
12) Consistenza superficiale della unità immobiliare	pag. 19
13) Superficie commerciale dell'unità immobiliare	pag. 19
14) Determinazione del valore del lotto 1	pag. 20
15) Correzioni ed adeguamento della stima del lotto 1	pag. 23
16) Prezzo base d'asta lotto 1	pag. 23
<u>LOTTO 2</u>	pag. 24
17) Identificazione catastale	pag. 24
18) Documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.	pag. 25
19) Descrizione degli immobili	pag. 25
20) Servitù esistenti	pag. 27
21) Destinazione urbanistica	pag. 27
22) Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore eseguito	pag. 28

23) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 29
23.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	pag. 29
23.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 31
24) Conformità catastale	pag. 31
25) Determinazione del valore del lotto 2	pag. 31
26) Adeguamento della stima del lotto 2	pag. 32
27) Prezzo base d'asta lotto 2	pag. 32
28) Conclusioni	pag. 32
Elenco allegati	pag. 33

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 28.10.2022 l'Ill.mo G. E. Dott. Antonio Ruffino, nominava il sottoscritto ing. Carlo Dell'Omo, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari al n. 3397, Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 349/2022 R.G.E.

In data 31.10.2022 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di compiere gli ulteriori accertamenti, analiticamente riportati nel decreto di nomina.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

Il giorno 28.11.2022 alle ore 10.00, previo avviso fattone al debitore esecutato dal Custode dell'immobile Dr. Sebastiano Panebianco, a mezzo raccomandata a.r. del 21.11.2022, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile ubicato in Putignano, Strada Comunale del Rosario n. 27, al fine di effettuare i rilievi e gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

In tale occasione erano presenti il Custode, [REDACTED]

Alle ore 10,45 il verbale di sopralluogo era chiuso e controfirmato dalle parti intervenute, rimandando le operazioni di rilievo metrico - fotografiche al giorno 06.12.2022 alle ore 9.00, rinviato poi al giorno successivo, sempre alle ore 9.00, per impedimenti intervenuti al comodatario dell'immobile.

Il giorno 07.12.2022 alle ore 9.00, come d'accordo, effettuavo il rilievo metrico - fotografico del bene esecutato alla presenza [REDACTED]

Il giorno 27.02.2023 alle ore 8.30 mi recavo nuovamente presso l'immobile esecutato, con il tecnico abilitato all'assistenza delle caldaie Ferroli, per la redazione del "Libretto di impianto", necessario per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile di cui l'immobile era sprovvisto.

1.2) INDAGINI EFFETTUATE

Al fine di recuperare la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico si è reso necessario effettuare le seguenti indagini:

- **31.10.2022:** Accesso telematico allo sportello anagrafico del Comune di Milano per ottenere il certificato contestuale di residenza e stato civile dell'esecutato;
- **31.10.2022:** Accesso telematico all'ufficio del Territorio per ottenere le planimetrie catastali dei fabbricati soggetti a procedura;
- **17.11.2022:** accesso all'Archivio Notarile di Bari per richiedere copia dell'Atto di Donazione n.1655 del 27 luglio 1990 del notaio Giuseppe Ladisa di Bari;
- **22.11.2022:** Accesso telematico alla 3^a Area Tecnica e Ambiente del Comune di Putignano per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni eseguiti;
- **15.12.2022:** Accesso agli uffici Edilizia privata del Comune di Putignano per ricercare le pratiche edilizie relative agli immobili eseguiti;
- **20.12.2022:** Accesso telematico all'ufficio Edilizia Privata del Comune di Putignano per richiedere copia delle pratiche edilizie rinvenute nel precedente incontro;
- **03.01.2023:** Accesso all'ufficio Stato Civile del comune di Adelfia per ottenere l'Estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio dell'esecutato;
- **01.03.2023:** Accesso telematico all'ufficio del Territorio ed alla Conservatoria dei registri immobiliari per ottenere visura catastale e ispezione ipotecaria relative agli immobili eseguiti;
- **03.03.2023:** Accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per ottenere note di trascrizione degli immobili eseguiti;

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione in atti risulta che sono oggetto della procedura i seguenti immobili:

- 1. abitazione in villini in Putignano, strada comunale del Rosario n. 27, piano terra, in catasto al foglio 20 - p.lla 664 - sub 1;*
- 2. autorimessa in Putignano, strada comunale del Rosario n. 27, piano seminterrato, in catasto al foglio 20 - p.lla 664 - sub 2;*
- 3. terreno in Putignano, strada comunale del Rosario, in catasto al foglio 20, p.lla 202;*
- 4. terreno in Putignano, strada comunale del Rosario, in catasto al foglio 20 - p.lla 203;*
- 5. terreno in Putignano, strada comunale del Rosario, in catasto al foglio 20 - p.lla 593*

3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Per una collocazione ottimale sul mercato immobiliare il sottoscritto, ai fini della vendita, ha costituito due lotti distinti, così individuati:

LOTTO 1

- 1 abitazione in villini in Putignano, strada comunale del Rosario n. 27, piano terra, in catasto al foglio 20 - p.lla 664 - sub 1;*
- 2 autorimessa in Putignano, strada comunale del Rosario n. 27, piano seminterrato, in catasto al foglio 20 - p.lla 664 - sub 2;*

LOTTO 2

- 3 terreno in Putignano, strada comunale del Rosario, in catasto al foglio 20, p.lla 202;*
- 4 terreno in Putignano, strada comunale del Rosario, in catasto al foglio 20 - p.lla 203;*
- 5 terreno in Putignano, strada comunale del Rosario, in catasto al foglio 20 - p.lla 593*

LOTTO 1

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla visura catastale storica agli atti, l'immobile 1 risulta iscritto al catasto fabbricati del comune di Putignano alla Strada comunale del Rosario, n. civico 27, al piano T, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	Classe	Consistenza	Dati di superficie	RENDITA
PUTIGNANO	20	664	1	A/7	3	7,5 vani	Totale:173 m ² Totale: escluse aree scoperte 158 m ²	€ 794,05

l'immobile 2, al piano S1, risulta iscritto al catasto fabbricati del comune di Putignano alla Strada comunale del Rosario, n. civico 27, piano S1, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	Classe	Consistenza	Dati di superficie	RENDITA
PUTIGNANO	20	664	2	C/6	1	149 mq	149 mq	€ 307,81

in ditta a:



5) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 co. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

6) UBICAZIONE - CARATTERISTICHE DÌ ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è un'unità immobiliare a destinazione residenziale (abitazione in villini) con accesso dal civico 27 della Strada comunale del Rosario, in territorio extraurbano, situata a circa 800 mt dall'abitato di Putignano (fig.1), edificata su suolo tipizzato, secondo il P.R.G. in vigore, come zona E1 - zona agricola produttiva.



FIG. 1

6.1) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.

L'accesso al fabbricato è consentito attraverso due varchi, di cui uno carrabile, dotati di cancelli metallici, al n. 27 della Strada comunale del Rosario e dopo aver percorso un breve tratto asfaltato, che presenta sulla destra uno spazio adibito a parcheggio (fig. 2 -3) e sulla sinistra uno spiazzo piantumato dove è localizzato il pozzo per l'attingimento dell'acqua (all.to n.6 - foto n. 29), si giunge all'ingresso dell'unità.

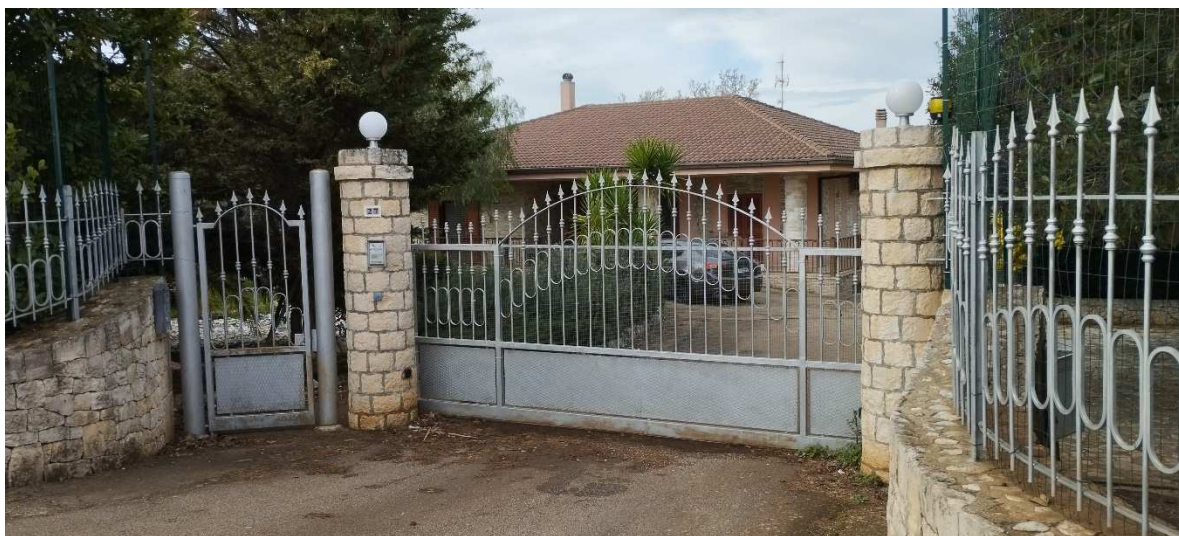


FIG. N. 2

Il fabbricato si sviluppa su suolo degradante verso ovest per due piani fuori terra (Fig. n.4) ed è costituito da due unità indipendenti, una abitativa (A7) al piano terra e la seconda, destinata ad autorimessa (C6), al piano seminterrato.

La struttura portante dell'edificio è ad intelaiatura in cemento armato e solai latero-cementizi.



FIG. N. 3



FIG. N. 4

L'immobile a piano terra presenta un balcone con ringhiera metallica che si sviluppa perimetralmente per tutti i lati dell'immobile, di dimensioni variabili e comprese fra 1.20 mt e 1.30 mt, in corrispondenza della verticale dell'aggetto della copertura, costituita da un tetto a quattro falde con copertura a tegole.

La zona prospiciente l'ingresso presenta un patio (all.to n. 6 - foto n. 1) mentre la parete posteriore ha una rientranza utilizzata ove sono collocati gli impianti di climatizzazione dell'immobile (all.to n.6 - foto n. 21-22).

All'autorimessa, al piano S1, si accede, dalla parte posteriore del fabbricato, dopo aver percorso un breve tratto asfaltato, attraverso un portone scorrevole in metallo (fig. n. 4).

La facciata del fabbricato è in parte rivestita con materiale lapideo ed in parte con rivestimento plastico di colore rosa.

6.2) UNITA' IMMOBILIARE

6.2.1) DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI

(All.ti n. 4 - 5 - Fig. n. 5 – 6 - Foto all.to n.6)

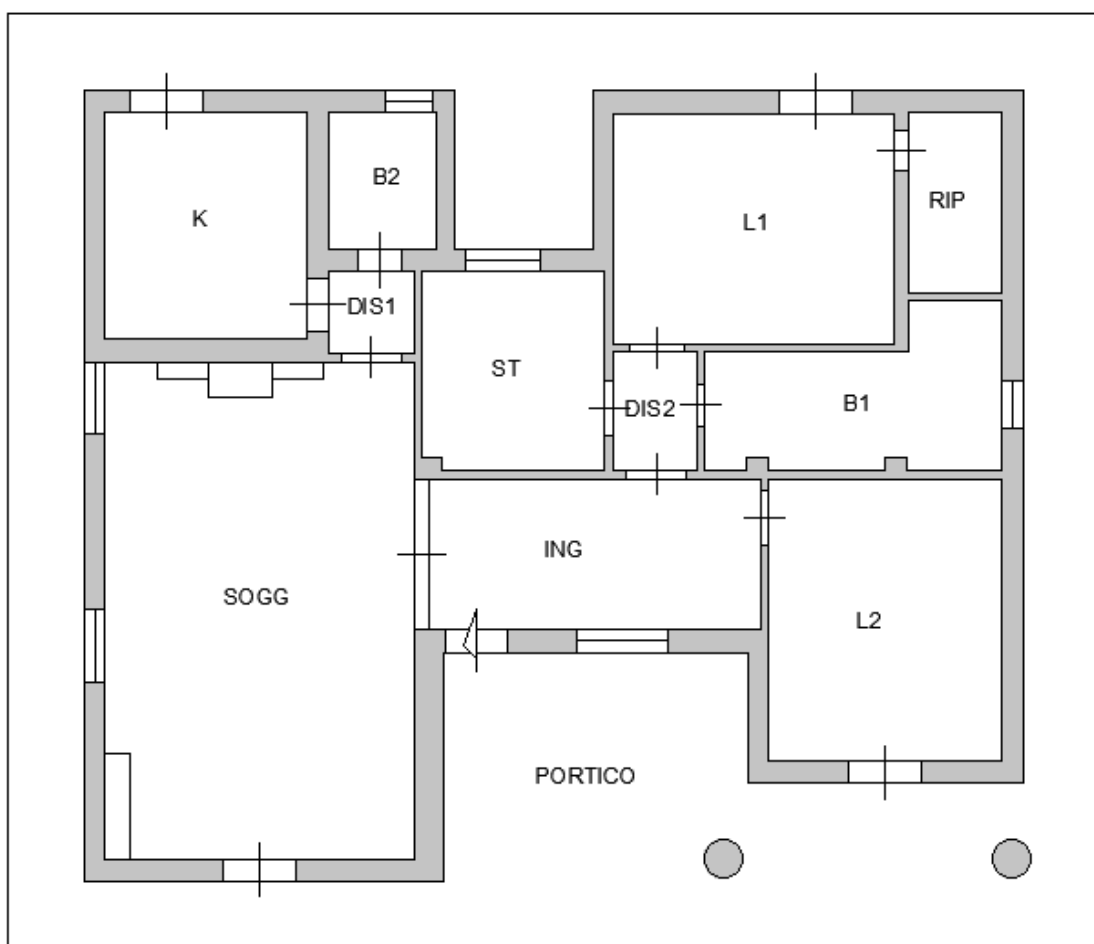


FIG. N. 5



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI UNITA' IMMOBILIARE

Al piano terra della "Strada comunale del Rosario" n.27 – PUTIGNANO (BA)

censita al Catasto Fabbricati al fg. 20 – p.lla 664 – sub 1

Attraversato il portico, si accede all'unità abitativa superando la porta blindata rivestita con pannelli in legno.

Dall'ingresso **ING** (foto n. 2-3), a sinistra si perviene, attraverso un infisso in legno ad ante scorrevoli decorate con vetrate (foto n. 2), al soggiorno **SOGG** (foto n. 4-5) dotato, sulla parete a destra per chi entra, di un caminetto e quindi, attraverso il disimpegno **DIS1** si arriva alla cucina **K** dell'appartamento (foto n.8-9) e al bagno **B2** (foto n. 6-7).

Sempre dall'ingresso ma sulla destra si trova la camera **L2** (foto n.10-11) e dal disimpegno **DIS2** (foto n. 12), in senso orario, un vano **ST** di servizio (foto n. 13), la camera **L1** (foto n. 17-18-19) al cui interno vi è un ripostiglio **RIP** (foto n.20) ed infine il bagno **B1** (foto n.14-15).

L'accesso al sottotetto avviene tramite una botola presente a soffitto nella zona ingresso (foto n.16).

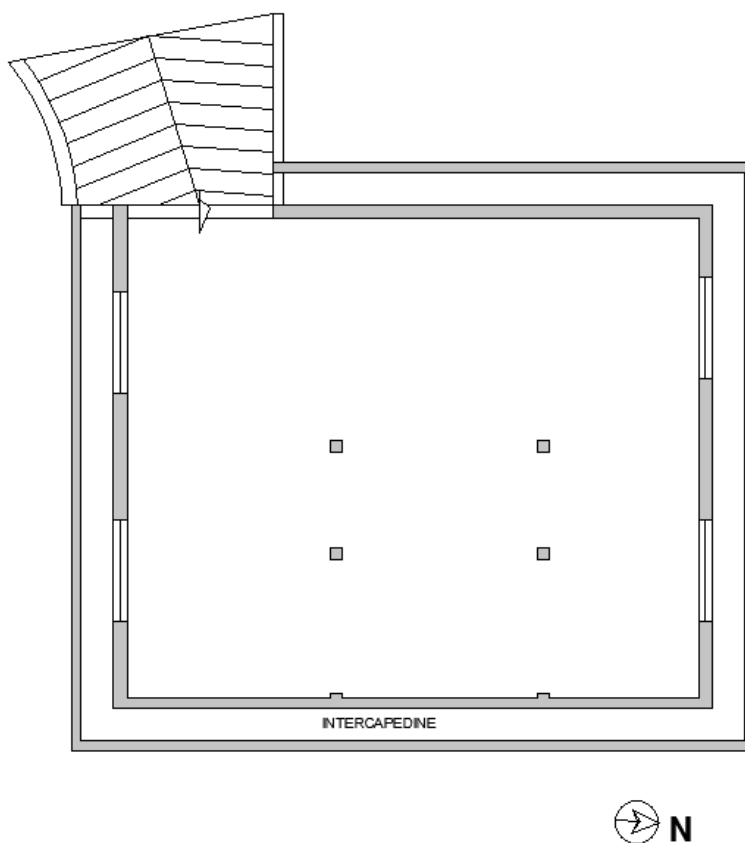


FIG. N. 6

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI UNITA' IMMOBILIARE
al piano seminterrato della "Strada comunale del Rosario" n.27 – PUTIGNANO (BA)
censita al Catasto Fabbricati al fg. 20 – p.lla 664 – sub 2

Come già detto all'autorimessa si accede dalla parte posteriore del fabbricato, dopo aver percorso un breve tratto asfaltato, attraverso un portone scorrevole in metallo (foto. n. 25 - 26-27-28).

Di pianta quadrata ed altezza pari a 4.00 mt circa, ha intercapedine alla quale si accede da porticina in metallo sita sulla destra del portone di accesso all'autorimessa (foto n.25) dove è collocata la pompa di sollevamento dell'acqua attinta dal pozzo.

6.2.2) RIFINITURE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'accesso all'unità avviene attraverso una porta blindata ad un'anta rivestita con pannelli in legno.

La pavimentazione di tutti i vani è costituita da piastrelle in gres porcellanato della misura 0.33 x 0.33 mt di colore marrone chiaro sfumato. Nell'ingresso e nel soggiorno è disegnato un riquadro ottenuto con una fila di piastrelle variopinte di formato 0.17x0.33 mt. (foto n.23-24)

Nella cucina, a destra per chi entra, è stato realizzato il basamento angolare in muratura dove si trovano il forno, il lavello angolare a due conche ed il piano cottura. E' rivestito con tozzetti in ceramica chiara (0.10x0.10mt) che continuano sulle pareti per un'altezza pari a 2.20 mt circa da terra.

Le pareti rimanenti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura decorativa.

Il rivestimento dei bagni, per un'altezza pari a 2.30 mt circa, è costituito da piastrelle in ceramica della misura 0.17x0.17 mt di colore chiaro.

Il soggiorno ha due pareti (foto n. 4-5) intonacate a civile rivestite con la stessa carta da parati di colore giallo con la quale sono rivestite quelle dell'ingresso, mentre le rimanenti hanno rivestimento in pietra che continua su una base rettangolare posta in angolo e sulla veletta del soffitto che maschera l'illuminazione dell'ambiente (foto n.4).

Come già detto un caminetto a legno trova posto sulla parete corta dell'ambiente, in adiacenza alla cucina.

Anche nella camera L1 si ripete sulle pareti il rivestimento a tutta altezza in pietra e nell'abbassamento di soffitto (foto n.17) presente nel soggiorno, mentre in corrispondenza della testata del letto è stata realizzata una controparete, sempre rivestita in pietra (foto n. 18-19), che copre parzialmente la parete intonacata a civile e tinteggiata in grigio.

Il bagno B1 è equipaggiato con doppio lavabo a semincasso della Hidra su mobiletto in legno, vaso con cassetta di scarico a parete della Geberit e bidè, entrambi poggiati a pavimento e vasca idromassaggio (foto n. 15).

Il bagno B2 è equipaggiato con lavabo da appoggio su mobiletto in legno, vaso con cassetta di scarico a parete della Geberit e bidè, entrambi poggiati a pavimento, ed infine

con la doccia con cabina in metallo e pannelli in acrilico. La rubinetteria è di tipo commerciale.

Gli infissi interni sono a battente ad anta cieca, ad eccezione di quello a due ante vetrate scorrevoli che separa l'ingresso dal soggiorno (foto n.2).

Gli infissi esterni, dotati di zanzariere, sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera, ed oscuramento costituito da tapparelle e persiane in pvc, tranne la finestra situata accanto alla porta di ingresso all'immobile che non è apribile.

6.2.3) IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione ibrido con caldaia della Ferroli modello BLUEHELIX 24C a condensazione alimentata a metano e pompa di calore, sempre della Ferroli modello "Omnia M 3.2.8", oltre uno scaldacqua elettrico di 80 lt della Bluker.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno B2 hanno radiatori in ghisa a colonna. Nell'ingresso e nel soggiorno vi è un radiatore di design a parete della IRSAP. Nel bagno B1 è presente anche uno scaldasalviette.

Tutti i vani sono equipaggiati con split a parete, con la macchina esterna posta a spalla dello split.

L'immobile è dotato di citofono e di impianto di allarme antintrusione.

L'approvvigionamento dell'acqua avviene da pozzo posto al confine del giardino in prossimità della strada (foto n. 29) mentre lo scarico fognario avviene in una fossa biologica dislocata (foto n.34) nel terreno adiacente (particella n. 202).

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta a norma.

6.2.4) ESPOSIZIONE

L'immobile è orientato secondo l'asse Nord-Sud, con un sufficiente grado di illuminazione ed areazione naturale negli ambienti.

6.2.5) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Non si sono rilevati quadri di dissesto, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione per l'unità abitativa è buona, mentre per l'autorimessa è scadente.

6.2.6) MANCANZA DI RECINZIONE

Allo stato attuale il lato che confina con la particella 202, nel tratto che scende dalla Strada Comunale del Rosario (foto n.31), non presenta alcun elemento di divisione mentre quello ortogonale a questo ha un muretto a secco con recinzione metallica nella parte superiore e due cancelli in metallo, di cui uno pedonale e l'altro anche carrabile (foto n.32).

7) STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile sopra descritto, di proprietà esclusiva dell'esecutato, risulta concesso in comodato d'uso [REDACTED]

8) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo prodotta dal creditore procedente e dall'Atto di Donazione acquisito (all.to n. 7), risulta che gli immobili esegutati per la quota 1/1 in piena proprietà sono pervenuti a:

- [REDACTED]

[REDACTED] in agro di Putignano, alla contrada "Marchione", della superficie catastale complessiva di mq 19.440, censito al catasto al foglio 20 particelle n. 202 per mq 3769, n. 203 per mq 5981 e 593 (ex 14/b) per mq 9690.

Precisando che:

Le particelle 664/1 e 664/2 del foglio 20 N.C.E.U., derivano dalla Ptc. 664 del Catasto Terreni, Ente Urbano, della superficie di 1.769 mq, a sua volta derivante dalla Ptc. 202, giusto tipo mappale del 17.02.1999, pratica 249646 in atti dal 26.10.2001 (n. 766.1/1999);

- Si precisa, altresì, che:
per ineseguita voltura catastale [REDACTED]

9) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

9.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Dalle risultanze e dagli accertamenti ipotecari compiuti si evidenziano i seguenti gravami:

■ **TRASCRIZIONE COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE** alla costruzione erigenda trascritta presso la Conservatoria dei RR/II di Bari n°16038/13097 del 27 aprile 1992, a rogito Notaio Trono Elio del 3 aprile 1992, a favore del COMUNE DI PUTIGNANO, codice fiscale 82002270724, ■

■

suolo in Putignano, contrada Marchione, della superficie di mq 19490, al fg. 20 Ptc. 202 mq 3769, Ptc. 203 mq 5981, Ptc. 593 (ex Ptc. N. 14/b) mq 9690;

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria dei RR/II di Bari n° 58325/14002 del 25 novembre 2004, ■

■
■
■
■
■ sopra:

- villino in Putignano, Strada Comunale del Rosario n. 27, pT, di vani 7,5, al Fg. 20 Ptc. 664/1;
- autorimessa in Putignano, Strada Comunale del Rosario n. 27, pS1, di mq. 149, al Fg. 20 Ptc. 664/2;
- terreno in Putignano, Strada Comunale del Rosario, di mq. 3769, al Fg. 20 Ptc. 202;
- terreno in Putignano, Strada Comunale del Rosario, di mq. 5981, al Fg. 20 Ptc. 203;
- terreno in Putignano, Strada Comunale del Rosario, di mq. 9690, al g. 20 Ptc. 593.

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** iscritta presso la Conservatoria ■
■
■
■, sopra:

- terreno in Putignano, di mq 2000, al Fg. 20 Ptc. 202;

- terreno in Putignano, di mq 5981, al Fg. 20 Ptc. 203;
 - terreno in Putignano, di mq 9690, al Fg. 20 Ptc. 593;
 - villino in Putignano, di vani 7,5, al Fg. 20 Ptc. 664/1;
 - autorimessa in Putignano, di mq 149, al Fg. 20 Ptc. 664/2;
- N.B.: (omissis altro immobile).

- **ISCRIZIONE IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], sopra:

- terreno in Putignano, di mq 2000, al Fg. 20 Ptc. 202;
 - terreno in Putignano, di mq 5981, al Fg. 20 Ptc. 203;
 - terreno in Putignano, di mq 9690, al Fg. 20 Ptc. 593;
 - villino in Putignano, di vani 7,5, al Fg. 20 Ptc. 664/1;
 - autorimessa in Putignano, di mq 149, al Fg. 20 Ptc. 664/2;
- N.B.: (omissis altro immobile).

- **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sopra

- abitazione in villini, consistenza 7,5 vani – Putignano - Strada Comunale del Rosario n. 27 – Piano T - Fg. 20 – Ptc. 664 -Sub 1;
- autorimessa, consistenza mq 149, Putignano - Strada Comunale del Rosario – Piano S1 - Fg. 20 – Ptc. 664 -Sub 2;
- terreno in Putignano - Strada Comunale del Rosario – consistenza mq 3769 – Fg. 20 – Ptc. 202;
- terreno in Putignano - Strada Comunale del Rosario – consistenza mq 5981 – Fg. 20 – Ptc. 203;

- terreno in Putignano - Strada Comunale del Rosario – consistenza mq 9690 – Fg. 20 – Ptc. 593.

9.2) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate presso gli uffici competenti, risulta che sugli immobili oggetto della procedura:

- alla data del 27.02.2023 non risultano ulteriori formalità gravanti sull'immobile (all.to n. 15);
- non vi sono convenzioni matrimoniali (all.to n. 9);
- non vi è esistenza di usufrutto.

9.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come dettagliato nel paragrafo seguente, per la conformità catastale del bene esecutato, occorre presentare all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate una nuova planimetria con pratica Docfa che corregga le difformità evidenziate.

10) CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE

Per la costruzione del fabbricato risulta rilasciata dal comune di Putignano la Concessione Edilizia n. 52/92 prot. 13550/91 (all.to n. 11)

Successivamente in data 16.03.1999 risulta rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 57/99-562 per "l'ampliamento casa di campagna localizzata in Putignano al S.C. del Rosario" (all.to n. 12).

Dal confronto fra la planimetria allegata alla richiesta di sanatoria (all.to n. 12) con le planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto (all.ti n.4-5) **non risultano difformità.**

❖ Le planimetrie catastali agli atti (all.ti n. 2 – 3) differiscono dallo stato dei luoghi per la presenza della scala, non realizzata, che dal piano terra doveva condurre all'autorimessa sottostante.

È necessario, quindi, presentare nuova planimetria che corregga tale difformità con procedura Docfa, preventivando le seguenti spese:

- onorario del tecnico incaricato per la redazione del Docfa € 500,00
- diritti di segreteria per Docfa € 50,00

❖ Come riportato nella certificazione notarile, "per ineseguita voltura

[REDACTED]

“L’immobile è riportato nel catasto terreni di Putignano alla partita 12213, foglio 20, ptcc.:14 di Ha 2.33.23.....,202 di are 3769....e 203 di are 59.81....”.

Per ripristinare la continuità catastale è stata presentata la “Domanda di voltura nel Catasto Terreni” (all.to n. 16) e la richiesta di allineamento al Catasto Terreni e Fabbricati, redatte dal geom. Giovanni Bruno.

A conclusione dell’iter burocratico si provvederà a trasmettere la relativa documentazione.

11) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L’esecutato ha fornito al CTU copia dell’Attestato di Prestazione Energetica “Convenzionale”, redatto per la CILAS (Superbonus) presentata ed i cui lavori sono stati dichiarati terminati il 29.04.2022. Trattasi di un documento riassuntivo, ante intervento, la cui sola finalità è quella di dimostrare il doppio salto di classe energetica richiesto dalla normativa che si raggiunge con i lavori previsti, ma di nessun valore legale.

Si è reso necessario quindi, per poter redigere l’APE, far approntare da tecnico qualificato il “libretto impianto” degli impianti di climatizzazione a servizio dell’immobile.

L’APE, redatto dall’ing. Cosimo Capestrano, certifica che l’unità immobiliare è in classe E, con l’indice di prestazione energetica globale pari a 319.67 Kwh/m² anno (all.to n. 20)

12) CONSISTENZA SUPERFICIARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La consistenza superficiaria dell'immobile in stima si è ottenuta considerando le superfici misurate in occasione dei sopralluoghi effettuati ricavando che:

la superficie del portico è pari a mq 29.21, la balconata che racchiude l'unità abitativa ha superficie pari a mq 71.21, la superficie coperta ha superficie pari a mq 254.73;

la superficie netta dell'autorimessa è pari a mq 167.08, quella lorda è pari a mq 184.00.

La superficie interna netta totale dell'unità abitativa, particella 664/1, è pari a mq 124.25 e dettagliata di seguito (fig. n.7), distinta per ambienti, in forma tabellare.

AMBIENTE		Sup. netta mq	AMBIENTE		Sup. netta mq
INGR	INGRESSO	12.30	DIS2	DISIMPEGNO 2	2.44
SOGG	SOGGIORNO	37.39	ST	STUDIO	9.03
DIS1	DISIMPEGNO 1	1.74	L1	LETTO 1	15.97
B2	BAGNO 2	4.00	RIP	RIPOSTIGLIO	4.12
K	CUCINA	11.31	B1	BAGNO 1	9.71
L2	LETTO 2	16.24			
TOTALE mq					124.25

FIG. 7

13) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie commerciale¹ è una misura fittizia nella quale è compresa l'intera superficie principale e frazioni delle superfici secondarie dell'immobile ragguagliate in base ad indici mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari.

Nel caso in studio è pari alla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni per intero e quelli perimetrali esterni sempre per intero, ma sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 2) delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computate nella misura:

¹ Manuale della Banca Dati dell'Omi – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" con riferimento al D.P.R. 23.03.1998 n.138.

- del 50% qualora comunicanti con i vani di cui al n.1;
 - del 25% qualora non comunicanti.
- La superficie si misura al lordo delle murature perimetrali esterne, con i limiti di cui al n.1;
- 3) della superficie dei balconi, terrazzi e simili, computata nella misura :
- del 30% sino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al n.1.
- La superficie si misura sino al contorno esterno;
- 4) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che è pertinenza esclusiva della unità immobiliare (categoria A7) computata nella misura del 10% per la quota eccedente il quintuplo della superficie di cui al numero 1) sino al sestuplo, nella misura del 2% della quota eccedente il sestuplo della superficie di cui al n.1.

CONSITENZA LOTTO			
	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Sup. principale	154.31	1.00	154.31
Sup. balconi/portici	25.00	0.30	7.50
	75.42	0.10	7.50
Sup. accessori indiretti non comunicanti	184.00	0.25	46.00
Sup. area esterna	154.31	0.10	15.43
	588.41	0.02	11.76
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ 242.50

FIG. 8

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1

Per la determinazione del probabile valore del bene pignorato alla data della stima si è applicato il metodo sintetico – comparativo, alla base del quale si esegue un raffronto con immobili aventi caratteristiche analoghe, compravenduti nella stessa località e zona e di cui siano noti i prezzi di vendita.

A tal fine ci si è riferiti ai valori ricavati dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nel comune di Polignano e dai valori rilevati dai volumi di vendita nel settore residenziale pubblicate dall'osservatorio immobiliare OMI dell'Agazia delle Entrate.

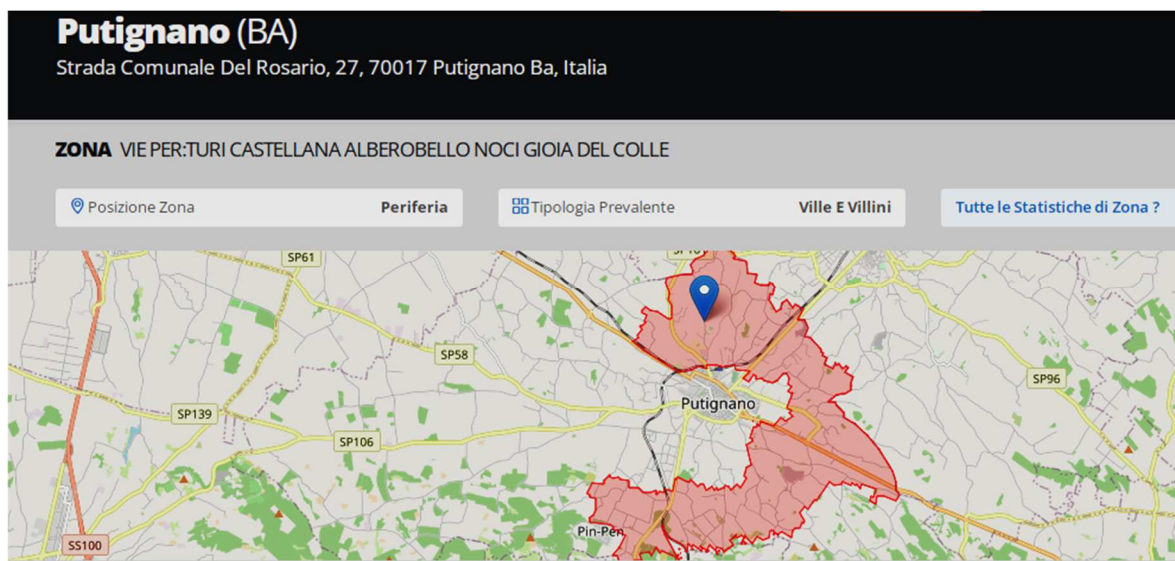
La mancanza di un numero sufficiente di immobili, tali da poter essere ritenuti comparabili con quello in stima, non ha reso possibile l'applicazione del Market Comparison Approach, (stima pluriparametrica), ricorrendo, quindi, al procedimento monoparametrico.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie commerciale.

Le quotazioni unitarie - min/max - per immobili, classificati come ville – villini, ricadenti nella zona in esame o ad essa prossima in un normale stato di manutenzione sono, per le fonti di riferimento cui si è fatto riferimento, rispettivamente:

700,00 €/mq - 1.050,00 €/mq (valori agenzie immobiliari) (fig. n.9)

800,00 €/mq - 1150,00 €/mq (valori OMI) (fig. n.10)



Quotazioni Immobiliari di Zona



FIG. 9

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI
 Comune: PUTIGNANO
 Fascia/zona: Suburbana/VIE PER:TURI-CASTELLANA-ALBEROBELLO-NOCI-GIOIA DEL COLLE
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,7	3,8	L

FIG. 10

Per giungere al valore immobiliare unitario, da assegnare al bene in stima, si sono poi esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima che lo qualificano, consentendo di correggere il valore medio che il mercato fornisce.

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si discosta dai beni presenti sul mercato, assumendo in tal modo il carattere di unicità.

Le caratteristiche intrinseche fanno riferimento alla qualità dell'unità immobiliare, quali la distribuzione degli ambienti interni (buona), la loro luminosità (buona), l'esposizione (normale), l'efficienza tecnologica ed il livello degli impianti (buona), la vetustà dell'immobile (30 anni), lo stato di manutenzione (buono) ed il tipo di materiali di finitura (buoni).

Le caratteristiche estrinseche o fattori posizionali, costituiscono quelle qualità che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene in relazione al contesto in cui si colloca e che sono la distanza dal centro cittadino (l'immobile è in zona periferica), dal livello di rumorosità (la strada comunale alla quale è prossimo è a bassa intensità di traffico e non presenta alti livelli di rumorosità) e dalla presenza di attrezzature collettive e negozi di prossimità, raggiungibili nel caso in studio solo con un mezzo proprio di trasporto.

Alla luce dei valori di mercato ricavati dalle fonti cui si è attinto e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile, si ritiene congruo assegnare quale prezzo unitario medio di vendita il valore di **V_{UM} = €/mq 900,00**.

Moltiplicando la superficie commerciale per il probabile valore unitario di mercato V_{UM} del bene in stima si ottiene **il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in stima**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione cioè:

$$V_M = mq\ 242.50 \times €/mq\ 900,00 = \mathbf{€\ 218.250,00}$$

15) CORREZIONI ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 1

Il valore ottenuto va corretto per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15% e sottraendo da questo le spese per ricondurre l'immobile allo stato di regolarità catastale, come specificato al paragrafo 10.

In conseguenza di ciò, **IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 in c.t.** cui si perviene è pari ad

$$V_M = \text{€ } 218.250,00 \times 0.85 - \text{€ } 550,00 = \text{€ } 184.962,50 = \text{€ } \mathbf{185.000,00}$$

16) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

In conclusione, il valore del lotto 1 soggetto a procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto e quindi il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di :

€ 185.000,00 (centoottantacinquemila/00euro)



LOTTO 2

17) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure storiche allegare agli atti, risulta che gli immobili costituenti il lotto 2 sono iscritti al Catasto Terreni di Bari con i seguenti identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito	
						MQ	Dominicale	Agrario
PUTIGNANO	20	202		AA	SEMINATIVO 3	1548	€ 6,00	€ 3,20
				AB	ULIVETO 2	48	€ 0,17	€ 0,14
				AC	FRUTTETO U	365	€ 3,96	€ 2,17
				AD	PASCOLO 1	39	€ 0,07	€ 0,03

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito	
						MQ	Dominicale	Agrario
PUTIGNANO	20	203		AA	ULIVETO 2	175	€ 0,63	€ 0,50
				AB	FRUTTETO U	5748	€ 62,34	€ 34,14
				AC	PASCOLO 1	58	€ 0,10	€ 0,04

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Reddito	
						MQ	Dominicale	Agrario
PUTIGNANO	20	593		AA	ULIVETO 2	94	€ 0,34	€ 0,27
				AB	FRUTTETO U	9596	€ 104,07	€ 56,99

In ditta a:




18) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 co. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento nella quale sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

19) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

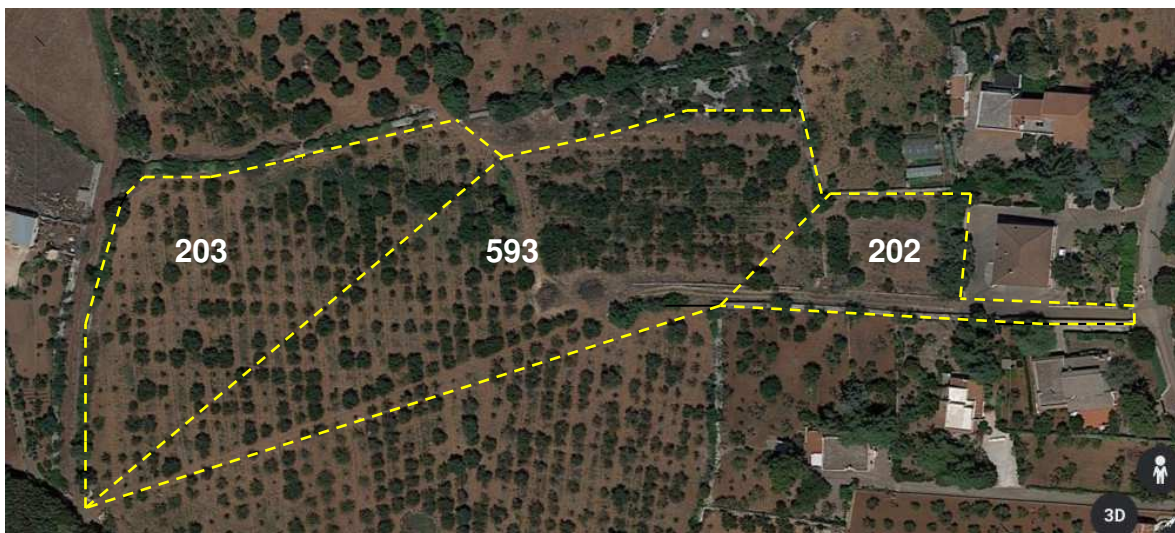


FIG. 11

I terreni oggetto della presente stima (fig. n.11) sono ubicati in agro di Putignano, in contrada Marchione, raggiungibili percorrendo la Strada Comunale del Rosario.

Due dei tre suoli risultano interclusi (p.lle 203-593 fig.13-14) mentre il terzo (p.lla 202 fig. 15) ha accesso diretto alla Strada comunale del Rosario attraverso un varco dotato di cancello metallico sito al civico 25 (foto n.30).

Le particelle hanno forma quadrangolare e di superficie complessiva pari a mq 17.671, in quanto a mq 2000 per la particella 202, mq 5981 per la 203 e mq 9690 per la 593.

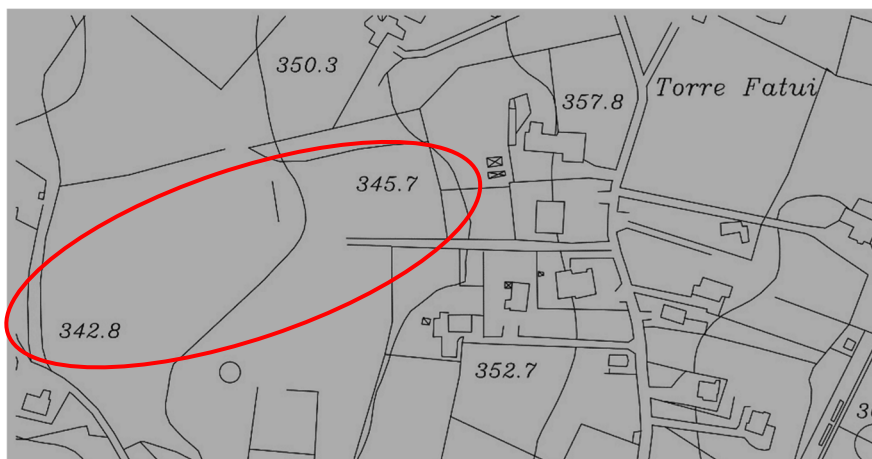


FIG. 12

Il suolo è in discesa verso ovest e sottoposto rispetto ai terreni circostanti, come si evince dalle quote riportate nell'estratto del PRG del comune di Putignano (Fig. n.12).



FIG. 13



FIG.14



FIG. 15

La coltura prevalente (77%) per la particella 202 è seminativa (terreni lavorati con mezzi meccanici la cui coltivazione è avvicendata o suscettibile di esserlo a cereali, legumi, tuberi, etc.), mentre, sia per la particella n. 203 (96%) che per la n.593 (99%) è frutteto

(terreno coltivato esclusivamente a piante da frutto – nel caso in stima ciliegeto - attribuendosi ad altri prodotti un'importanza secondaria).

20) SERVITÙ ESISTENTI

Come si evince dall'atto [REDACTED]

[REDACTED] risultano le servitù così descritte:

“ [REDACTED] onde facilitare l'accesso ai proprietari o suoi aventi causa, delle particelle retrostanti ed antistanti – particelle 181, 182 e 14 (ex 14a) si obbliga a destinare a strade interpoderali le seguenti strisce di terreno:

- per una larghezza costante di ml. 5.00 (cinque), dipartentesi dalla Strada Vicinale del Rosario, attraversando parte della particella 593 e costeggiando il confine della particella 203, sino a raggiungere le particelle 181, 182 del foglio 13;
- per una larghezza costante di ml. 5.00 (cinque), dipartendosi dalla Strada Vicinale del Rosario costeggiando la particella 202 sino a raggiungere la particella 14;
- su dette strisce di terreno viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle succitate particelle 181, 182, 14 ed a carico delle particelle 202, 203, 593.”

La foto n. 30 (all.to n. 6) mostra il cancello al n. 25 della Strada Comunale del Rosario che consente l'accesso alla particella 202. La n. 31 mostra che questo tratto è asfaltato.

La particella 664, ove sorge il fabbricato esecutato, presenta muro di confine in pietra a secco solo su uno dei due lati confinanti con la particella 202. Su tale lato vi è anche un cancelletto in metallo che dà accesso pedonale al terreno ed un varco, carrabile (foto n. 32-33), con cancello metallico, al termine del tratto asfaltato di cui si è detto.

Nella particella 202 è anche localizzata la fossa biologica (foto n. 34) che raccoglie gli scarichi del fabbricato contiguo soggetto a procedura.

21) DESTINAZIONE URBANISTICA

Come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica (all.to n. 10) prot. N. 80720/22 rilasciato dal comune di Putignano il 15.12.2022, i suoli individuati al foglio 20, Ptc. 202-203-593 ricadono in zona E1 – Agricola produttiva del PRG comunale.

Le aree di questo tipo sono disciplinate dall'art. 77 delle NTA del PRG (all.to n. 10).

22) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo prodotta dal creditore procedente e dall'Atto di Donazione acquisito (all.to n. 7), risulta che gli immobili esegutati per la quota 1/1 in piena proprietà sono pervenuti a:

[REDACTED]

Precisando che:

Le particelle 664/1 e 664/2 del foglio 20 N.C.E.U., derivano dalla Ptc. 664 del Catasto Terreni, Ente Urbano, della superficie di 1.769 mq, a sua volta derivante dalla Ptc. 202, giusto tipo mappale del 17.02.1999, pratica 249646 in atti dal 26.10.2001 (n. 766.1/1999);

[REDACTED]

23) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

23.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Dalle risultanze e dagli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

TRASCRIZIONE COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE alla costruzione erigenda trascritta presso la Conservatoria dei RR/II di Bari n°16038/13097 del 27 aprile 1992, a rogito Notaio Trono Elio del 3 aprile 1992, a favore del COMUNE DI PUTIGNANO, codice fiscale 82002270724, [REDACTED]

Suolo in Putignano, contrada Marchione, della superficie di mq 19490, al fg. 20 Ptc. 202 mq 3769, Ptc. 203 mq 5981, Ptc. 593 (ex Ptc. N. 14/b) mq 9690;

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sopra:

- villino in Putignano, Strada Comunale del Rosario n. 27, pT, di vani 7,5, al Fg. 20 Ptc. 664/1;
- autorimessa in Putignano, Strada Comunale del Rosario n. 27, pS1, di mq. 149, al Fg. 20 Ptc. 664/2;
- terreno in Putignano, Strada Comunale del Rosario, di mq. 3769, al Fg. 20 Ptc. 202;
- terreno in Putignano, Strada Comunale del Rosario, di mq. 5981, al Fg. 20 Ptc. 203;
- terreno in Putignano, Strada Comunale del Rosario, di mq. 9690, al g. 20 Ptc. 593.

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** iscritta presso la Conservatoria dei RR/II [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sopra:

- terreno in Putignano, di mq 2000, al Fg. 20 Ptc. 202;
 - terreno in Putignano, di mq 5981, al Fg. 20 Ptc. 203;
 - terreno in Putignano, di mq 9690, al Fg. 20 Ptc. 593;
 - villino in Putignano, di vani 7,5, al Fg. 20 Ptc. 664/1;
 - autorimessa in Putignano, di mq 149, al Fg. 20 Ptc. 664/2;
- N.B.: (omissis altro immobile).

- **ISCRIZIONE IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sopra:

- terreno in Putignano, di mq 2000, al Fg. 20 Ptc. 202;
 - terreno in Putignano, di mq 5981, al Fg. 20 Ptc. 203;
 - terreno in Putignano, di mq 9690, al Fg. 20 Ptc. 593;
 - villino in Putignano, di vani 7,5, al Fg. 20 Ptc. 664/1;
 - autorimessa in Putignano, di mq 149, al Fg. 20 Ptc. 664/2;
- N.B.: (omissis altro immobile).

- **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da atto giudiziario [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], sopra

- abitazione in villini, consistenza 7,5 vani – Putignano - Strada Comunale del Rosario n. 27 – Piano T - Fg. 20 – Ptc. 664 -Sub 1;
- autorimessa, consistenza mq 149, Putignano - Strada Comunale del Rosario – Piano S1 - Fg. 20 – Ptc. 664 -Sub 2;
- terreno in Putignano - Strada Comunale del Rosario – consistenza mq 3769 – Fg. 20 – Ptc. 202;
- terreno in Putignano - Strada Comunale del Rosario – consistenza mq 5981 – Fg. 20 – Ptc. 203;

- terreno in Putignano - Strada Comunale del Rosario – consistenza mq 9690 – Fg. 20 – Ptc. 593.

24) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate presso gli uffici competenti, risulta che sugli immobili oggetto della procedura:

- alla data del 27.02.2023 non risultano ulteriori formalità gravanti sull'immobile (all.to n. 15);
- non vi sono convenzioni matrimoniali (all.to n. 9).

25) CONFORMITA' CATASTALE

Come riportato nella certificazione notarile, "per ineseguita voltura catastale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il ripristino della continuità catastale, è stata presentata la "Domanda di voltura nel Catasto Terreni" (all.to n. 16) e la richiesta di allineamento, redatte dal geom. Giovanni Bruno.

A conclusione dell'iter burocratico si provvederà a trasmettere la relativa documentazione.

26) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2

Considerate le difficoltà nel reperimento di compravendite di terreni simili a quelli da stimare nelle quali siano riportati i valori reali della transazione avvenuta, si sono condotte indagini presso operatori economici del settore immobiliare e tecnici che operano nella zona, verificando la congruità dei valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio relativi alla regione agraria n.2, all'interno della quale ricade il comune di Putignano, stabiliti dalla Commissione provinciale della Provincia di Bari (ultimo dato disponibile relativo all'anno 2021, pubblicato a gennaio 2022) e che costituiscono, quindi, un punto di partenza per giungere, con opportune considerazioni, al più probabile valore di mercato del lotto.

Le principali caratteristiche che influenzano il valore di un suolo agricolo sono la giacitura, la forma, la possibilità di accesso, la distanza dal centro abitato e la presenza di servitù cui l'appezzamento può essere assoggettato.

Nel caso in studio, considerando che il lotto ha un'estensione complessiva di mq 17.671, ampiezza media e forma regolare, una buona viabilità di accesso, una localizzazione prossima al centro abitato, la servitù imposta alla particella 202 per la presenza della fossa

biologica e che 230 mq circa, corrispondenti alla fascia che si diparte dal cancello sulla Strada Comunale del Rosario per giungere al limite della particella 664, servono solo per l'accesso ai suoli e considerando che i valori per ettaro cui si è pervenuti con le ricerche effettuate variano fra:

- €/Ha = 9000,00 – 11.000,00 per seminativi
- €/Ha = 18.000,00 - 20.000,00 per frutteti

assumendo il valore per il frutteto pari ad €/ha 19.000,00 e per il seminativo ad €/ha = 9.000,00 si ottengono i seguenti valori complessivi:

- €/ha 9.000,00 x ha 0.163 = € 1.467,00
- €/mq 19.000,00 x ha 1.604 = € 30.476,00

Ne consegue che il **più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto 2** oggetto della procedura, è pari a

€ 31.943,00 (trentunomilanovecentoquarantatre/00euro)

27) ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 2

Il valore ottenuto va corretto per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del 15%.

In conseguenza di ciò, **IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 in c.t.** cui si perviene è pari ad

$$V_M = € 31.943,00 \times 0.85 = € 27.151,55 = \mathbf{€ 27.000,00}$$

28) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

In conclusione, il valore del lotto 2 soggetto a procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto e quindi il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di:

€ 27.000,00 (ventisettemila/00euro)

29) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Valenzano, 28.02.2023

L'Esperto
Ing. Carlo Dell'Omo

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Planimetria catastale unità immobiliare in Putignano, strada Comunale del Rosario n.27 - piano T - foglio 20 - p.lla 664 - sub 1;
3. Planimetria catastale unità immobiliare in Putignano, strada Comunale del Rosario n.27 - piano T - foglio 20 - p.lla 664 - sub 2;
4. Planimetria di rilievo unità immobiliare in Putignano, strada Comunale del Rosario n.27 - piano T - foglio 20 - p.lla 664 - sub 1;
5. Planimetria di rilievo unità immobiliare in Putignano, strada Comunale del Rosario n.27 - piano T - foglio 20 - p.lla 664 - sub 2;
6. Relazione fotografica composta di n. 34 fotografie;
7. [REDACTED]
[REDACTED];
8. Certificato [REDACTED] [REDACTED];
[REDACTED] Estratto [REDACTED]
[REDACTED]
10. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 80720/22;
11. Copia Concessione Edilizia n.52/92 [REDACTED];
12. Copia Concessione Edilizia in sanatoria n.57/99-562 del 16 marzo 1999;
13. Copia ispezioni ipotecarie n. T421093 del 01.03.2023;
14. Nota di trascrizione n.23861/18305 del 13.07.1988;
15. Copia ispezione ipotecaria n. T417029;
16. Domanda di voltura nel Catasto Terreni;
17. Smart check-list esecuzioni immobiliari sistema "conservatoria";
18. Identificativi catastali del bene periziato;
19. Relazione succinta del lotto;
20. Attestazione di prestazione energetica APE;
21. Attestazione di trasmissione perizia alle parti.