

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20



INCARICO

In data 04/03/2024, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email maurizio@wiesel.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it;maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Alberobello (BA) - Via Duca degli Abruzzi 51-53-55-57-61-63, piano terra (Coord. Geografiche: 40.783013, 17.239701)

DESCRIZIONE

Trattasi di vecchie abitazioni a trullo in pianterreno con accessi da Via Duca degli Abruzzi. E' inoltre compreso sul retro della part. 502, sub. I, un giardino.

Non è stato possibile effettuare un rilievo metrico in quanto gli immobili sono in stato di abbandono e collabenti. Durante il sopralluogo è stata appurata per quanto possibile la corrispondenza con le planimetrie catastali. I fabbricati erano inagibili, fanno fede le planimetrie catastali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

N.B. Trattandosi di cinque unità immobiliari distinte, si sarebbe potuto optare per una divisione in lotti. In considerazione delle dimensioni ridottissime dei trulli, privi di tutti i servizi, si ritiene che possano avere un'appetibilità sotto il profilo edilizio-immobiliare solo se uniti a formare un unico lotto.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Alberobello (BA) - Via Duca degli Abruzzi 51-53-55-57-61-63, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata # # è proprietaria (1/1) in forza degli atti a ministero Notaio Enrico Amoruso:
del 23-12-1999 rep. 116144 raccolta 24620
del 17-10-2000 rep. 118167 raccolta 25308
del 15-11-2001 rep. 120482 raccolta 26318

CONFINI

I fabbricati e i terreni confinano con Via Duca degli Abruzzi, part.lle 500 e 504.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione - part.501	30,00 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	2,50 m	terra
Abitazione - part.502 sub.1	24,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,50 m	terra
Abitazione - part.502 sub.2	38,00 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	2,50 m	terra
Abitazione - part.503 sub.1	25,00 mq	31,25 mq	1	31,25 mq	2,50 m	terra
Abitazione - part.503 sub.2	5,00 mq	6,25 mq	1	6,25 mq	2,50 m	terra
Giardino - part.1659	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	terra
Giardino - part.2417	215,00 mq	215,00 mq	0,10	21,50 mq	0,00 m	terra
Giardino - part.2310	82,00 mq	82,00 mq	0,10	8,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				185,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di fabbricati separati e confinanti tra loro, con accessi diversi e autonomi da Via Duca degli Abruzzi ai n° 51-53-55-57-61-63. Dalla part. 502 sub. 1 si accede al giardino di pertinenza.

N.B. Trattandosi di cinque unità immobiliari distinte, si sarebbe potuto optare per una divisione in lotti. In considerazione delle dimensioni ridottissime dei trulli, privi di tutti i servizi, si ritiene che possano avere un'appetibilità sotto il profilo edilizio-immobiliare solo se uniti a formare un unico lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1972 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 502, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 28 mq Rendita € 69,72 Piano terra
Dal 21/03/1977 al 30/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 2310 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5,62 Reddito dominicale € 3,34 Reddito agrario € 2,03
Dal 21/03/1977 al 30/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 2417 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5,70 Reddito dominicale € 3,39 Reddito agrario € 2,06
Dal 21/03/1977 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1659 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,30 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,11
Dal 30/05/1986 al 02/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 2310 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,82 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,30
Dal 30/05/1986 al 02/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 2417 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,15 Reddito dominicale € 1,28 Reddito agrario € 0,78
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 503, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq



		Superficie catastale 35 mq Rendita € 0,05 Piano terra
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 501 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 vano Superficie catastale 28 mq mq Rendita € 0,04 Piano terra
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 503, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 0,01 Piano terra
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 502, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 0,13 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 10/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 502, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 129,11 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 15/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 503, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 3,10 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 15/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 503, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 34,09 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 09/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 501 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 vano Superficie catastale 44 mq Rendita € 25,70 Piano terra
Dal 10/09/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 502, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 129,11 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 502, Sub. 2 Categoria A4



		Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 129,11 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 502, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 28 mq Rendita € 69,72 Piano terra
Dal 15/04/2019 al 09/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 503, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 3,10 Piano terra
Dal 15/04/2019 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 503, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 34,09 Piano terra
Dal 09/07/2019 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 503, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 3,10 Piano terra
Dal 09/07/2019 al 02/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 501 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 vano Superficie catastale 28 mq Rendita € 46,48 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	26	501			A5	4	1 vano	44 mq	46,48 €	terra	
	26	502	1		A5	4	1,5 vani	28 mq	69,72 €	terra	
	26	502	2		A4	3	2,5 vani	54 mq	129,11 €	terra	
	26	503	1		C6	1	22 mq	35 mq	34,09 €	terra	



	26	503	2		C6	1	2 mq	8 mq	3,1 €	terra	
--	----	-----	---	--	----	---	------	------	-------	-------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	1659				Seminativo arborato	2	30 mq	0,18 €	0,11 €	
26	2417				Seminativo arborato	2	215 mq	1,28 €	0,78 €	
26	2310				Seminativo arborato	2	82 mq	0,49 €	0,3 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo è stata appurata la corrispondenza con le planimetrie catastali per quanto possibile. Non è stato possibile effettuare un rilievo metrico in quanto gli immobili sono in stato di abbandono e collabenti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti presenti nella cartella telematica e non risultano criticità.

PATTI

Gli immobili sono attualmente in stato di abbandono e collabenti.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari sono costituite da tre trulli diroccati, due vicini e uno posto di fronte agli altri due. Attualmente sono privi di tutti i servizi (v. Documentazione fotografica) ma dopo restaurati, con parere della Soprintendenza, acquisteranno un valore significativo data l'ubicazione e la particolarità costruttiva.

PARTI COMUNI



Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù annesse.
Ai fabbricati vi si accedere dalla pubblica Via Duca degli Abruzzi ai n° 51-53-55-57-61-63.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I trulli sono delle costruzioni con caratteristiche uniche al mondo (Dichiarati dall'UNESCO bene dell'umanità) a pianta rettangolare o circolare e pareti cilindriche in pietra calcarea sovrastate da un tetto conico realizzato a mano con lastre incastonate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I trulli, non abitabili, risultano "liberi".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1973 al 02/01/1974	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/1973 Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/1987	233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	04/10/1973	256	11
Dal 25/09/1973 al 02/01/1974	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/09/1973 - Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/09/1973	233	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	04/10/1973	256	11
Dal 02/01/1974 al 23/12/1999	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Michel Antonio	12/08/1987	20540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	19/01/1974	651	15
Dal 02/01/1974 al 23/12/1999	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Michel Antonio	12/08/1987	20540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	19/01/1974	651	15
Dal 02/01/1974 al 23/12/1999	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Michel Antonio	12/08/1987	20540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	19/01/1974	651	15
Dal 02/01/1974 al 23/12/1999	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Michel Antonio	30/05/1986	20540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	19/01/1974	651	2082
Dal 21/03/1977 al 02/01/1974	**** Omissis ****	Dati derivanti da Impianto meccanografico del 21/03/1977			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/1977 al 03/05/1984	**** Omissis ****	Dati derivanti da Impianto meccanografico del 21/03/1977			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/1977 al 15/11/2001	**** Omissis ****	Dati derivanti da atto Impianto meccanografico del 21/03/1977			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1980 al 17/10/2000	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pace Luigia Scatto	15/12/1980	413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione UR Sede BARI (BA) n. 197	05/01/1981	4	
Dal 03/05/1984 al 23/12/1999	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	08/04/1989	33461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			23/05/1984	4377	11098.1
Dal 30/06/1987 al 19/03/1991	**** Omissis ****	Usufruttuario da verificare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/06/1987 al 19/03/1991	**** Omissis ****	Dati derivanti da atto impianto meccanografico 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/1991 al 15/11/2001	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) CONS.USUF. Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1991	734821.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			15/01/2002	22453	
Dal 23/12/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	23/12/1999	116144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	03/01/2000	31816.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	23/12/1999	116144	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	03/01/2000	31817.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1999 al 02/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	23/12/1999	116144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	03/01/2000	31816.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	23/12/1999	116144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	03/01/2000	31816.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico		116144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	03/01/2000	31816.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/10/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	17/10/2000	118167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	26/10/2000	24577.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2001 al 15/11/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	15/11/2001	120842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	17/12/2001	32140.1	734827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	15/11/2001	120842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di BARI	17/12/2001	32140.1	34827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2001	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amoruso Enrico	15/11/2001	734827.1	22218
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	03/12/2001	5914	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle entrate direzione provinciale di Bari - Servizio di pubblicità immobiliare il 25/02/2020
Reg. gen. 8948 - Reg. part. 1215
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto precetto del 21 settembre 2023 notificato unitamente al titolo esecutivo, costituito dal mutuo fondiario di cui innanzi, in data 20 ottobre 2023, la Banca istante intimava **** Omissis **** il pagamento della somma di € 164.249,05, oltre oltre agli interessi convenzionali, così come convenuti, il tutto nel rispetto comunque, delle prescrizioni di cui alla legge 108/96, su € 163.740,75 dell'01 dicembre 2022 al soddisfo, alle spese di notifica e le successive occorrenze esecutive.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 25/02/2020
Reg. gen. 3017 - Reg. part. 1T
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Arcangelo Rinaldi
Data: 21/02/2020
N° repertorio: 108180
N° raccolta: 45016
Note: La somma di € 180.000,00, da restituire nel termine del 29 febbraio 2040 mediante duecentoquaranta rate mensili consecutive di € 1.138,77 ciascuna o partire dal 31 marzo 2020.



- **Allo di pignoramento immobiliare** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Bari il 29/06/2021
Reg. gen. 29598 - Reg. part. 1T
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Fabio Mori
N° repertorio: 1174
N° raccolta: 822

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Bari il 25/01/2024
Reg. gen. 3822 - Reg. part. 2964
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo Il PRG vigente adeguato alla L.R. n. 56/1980 e D.G.R. 183/1992 le aree a verde (giardino pertinenziale) sono destinate a "AMBITI INSEDIATIVI DI CARATTERE STORICO TESTIMONIALE (zona A ai sensi del DL. N.1444 del 01.04.1968) "AMBITO A1/17", sottoposto a Piano di Recupero di Risanamento Conservativo d'iniziativa pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sono stati visionati (qui allegati) i seguenti atti, relativi a progetti di manutenzione straordinaria:

AUTORIZZAZIONE OPERE EDILI DEL 06-12-2001

CONCESSIONE EDILIZIA C.E. 61 del 15-11-2001

CONCESSIONE EDILIZIA C.E. 311 del 28-2-2002

CONCESSIONE EDILIZIA C.E. 34 del 14-05-2002

I SOPRACITATI ATTI SONO TUTTI PROVVISI DI PARERE FAVOREVOLE DELLA SOPRINTENDENZA (OBBLIGATORIO) ma non risulta che i relativi lavori siano stati effettuati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato l'impressione è che le autorizzazioni/concessioni non siano mai state eseguite; infatti, lo stato delle unità immobiliari è molto scadente e non sono assolutamente agibili/abitabili. I lavori di manutenzione straordinaria sono onerosi e richiedono una mano d'opera altamente specializzata che potrebbe essere il motivo per il quale non sono stati eseguiti i lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Alberobello (BA) - Via Duca degli Abruzzi 51-53-55-57-61-63, piano terra
Trattasi di vecchie abitazioni a trullo in pianterreno con accessi da Via Duca degli Abruzzi. E' inoltre compreso sul retro della part. 502, sub. I, un giardino. Non è stato possibile effettuare un rilievo metrico in quanto gli immobili sono in stato di abbandono e collabenti. Durante il sopralluogo è stata appurata per quanto possibile la corrispondenza con le planimetrie catastali. I fabbricati erano inagibili, fanno fede le planimetrie catastali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 501, Categoria A5 - Fg. 26, Part. 502, Sub. 1, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1659, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 502, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 26, Part. 503, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 26, Part. 503, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 2417, Qualità Seminativo arborato - Fg. 26, Part. 2310, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.337,60
La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1. Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2. Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3. European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4. International Valuation Standard (IVS) 2017; 5. Standard Professionali di Valutazione - RICS (2017); 6. Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7. Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8. Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9. Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della



“stima” secondo il punto 4 di cui sopra è: «l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». “Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte”. Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell’articolo 568 c.p.c. determina il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell’immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche similari tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l’immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito. All’importo così calcolato occorre detrarre il 15%, trattandosi di vendita forzata. Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. Atto Notaio Alessandro Armenio del 13/03/2019 rep. 14771 racc. 7459;
2. Atto Notaio Salvatore Pantaleo del 14/02/2020 rep. 65236 racc. 21158;
3. Atto Notaio Carla Pepe del 27/03/2019 rep. 14625 racc. 8158;
4. Atto Notaio Tommaso Messa del 13/01/2020 rep. 2701 racc. 2234 (non utilizzato).

All’importo stimato di €119.337,60 va detratto il 15% per stima forza. Pertanto l’importo finale di stima è di € 101.436,96 = 101.400,00

N.B. La stima è stata effettuata con il metodo MCA considerando, soprattutto, lo stato attuale degli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Alberobello (BA) - Via Duca degli Abruzzi 51-53-55-57-61-63, piano terra	185,20 mq	644,37 €/mq	€ 119.337,60	100,00%	€ 119.337,60
Valore di stima:					€ 119.337,60

Valore di stima: € 119.337,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stima di forza 15%	17900,64	€



Valore finale di stima: € 101.436,96

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di costruzioni a "trullo" tipica costruzione in pietra calcarea con tetto conico a lastre incastonate che ne hanno reso l'unicità tanto che l'UNESCO li ha dichiarati patrimonio dell'umanità. Queste costruzioni sono molto caratteristiche e sono richieste da locali, investitori e turisti, ma contano la necessità di ottenere il visto della Soprintendenza e della difficoltà di realizzare dei servizi (bagni e cucina) secondo le attuali necessità.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 21/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Wiesel Maurizio

