
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 27/05/2023, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Putignano (BA) - SS Alberobello n. 45

DESCRIZIONE

Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione e 3 piccoli depositi fuori sagoma, con zona pavimentata e terreno circostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Putignano (BA) - SS Alberobello n. 45

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata depositata la certificazione notarile a cura del notaio Sergio Capotorto in Castellana Grotte comprensiva di certificazione ipocatastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	72,50 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,20 m	t
Magazzino	15,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,40 m	t
Terrazza	88,00 mq	88,00 mq	0,20	17,60 mq	0,00 m	1
depositi fuori sagoma	15,00 mq	18,50 mq	0,20	3,70 mq	2,40 m	t
Cortile	657,00 mq	657,00 mq	0,18	118,26 mq	0,00 m	t
Giardino	797,00 mq	797,00 mq	0,15	119,55 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				356,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	443			C2	4	16	21 mq	66,93 €	T	
	54	564	1		C2	5	22	28 mq	107,94 €	T	
	54	308	1		A7	2	5,5	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte: 88 m ² mq	497,09 €	t	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
54	563				Seminativo arborato	3	797 mq	2,68 €	2,26 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in situ sono emerse le seguenti difformità:

- per ciò che concerne l'immobile allibrato in catasto al fg. 54, p.lla 443 ovvero il deposito fuori sagoma, si precisa che la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi che coincide con lo stato legittimato dalla pratica edilizia n. 64/98-662 allegata, pertanto si renderà necessario l'aggiornamento catastale allo stato assentito, con costo stimato per l'intera pratica di 800,00 €;
- per ciò che concerne l'immobile allibrato in catasto al fg. 54, p.lla 308, sub 1, si precisa che la planimetria catastale coincide con la pratica edilizia DIA 63-97 del 14/07/1999, mentre nello stato di fatto è presente un'apertura diretta in muratura portante dalla camera da letto verso il locale denominato Centrale Termica, con conseguente cambio di destinazione d'uso della centrale termica da superficie non residenziale a superficie residenziale, ciò comporterà la necessità di effettuare un accertamento di conformità con ulteriore pagamento dei diritti di superficie in sanatoria per la superficie di 2,15 mq, con costo stimato per l'intera pratica di 5.000,00 €.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero compendio ubicato in località San Biagio a Putignano è precisamente in ss. 172 è formato da una villetta circondata da cortile pavimentato e giardino il tutto recintato

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1967, con struttura in muratura portante e solai piani in latero cemento, successivamente mediante le concessioni edilizie già citate si effettuavano opere di ristrutturazione con ampliamento e l'edificazione di un deposito attualmente utilizzato anche come lavanderia.

Tutta l'area esterna che circonda l'immobile è pavimentata e si accede mediante un ingresso carrabile che conduce ad una zona del su citato cortile utilizzato per il parcheggio delle auto.

Il piano terra ha la seguente distribuzione interna: ingresso nel soggiorno pranzo, un cucinino, 2 camere da letto di cui una con bagno in camera, bagno principale con antibagno ed 1 ripostiglio. dalla scala adiacente alla villetta si accede al terrazzo.

Lo stato Globale dell'immobile è buono è presente impianto elettrico in tutti gli ambienti, impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è presente e funzionante.

Sono presenti 3 depositi fuori sagoma di cui 2 in stato di rudere ed 1 in buono stato adibito a deposito oltre che a lavanderia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla famiglia dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

I cespiti sono pervenuti all'esecutato (**** Omissis ****) e la comproprietaria (**** Omissis ****) per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, con trascrizione RRII di Bari nn. 22406/14443 del 16 Maggio 2008 , contro (**** Omissis ****) per la quota di 11/18 in piena proprietà e (##

2 , codice

fiscale ##) atto di compravendita Notaio Giuseppina Cioffi del 9 Maggio 2008.

Pervenuti a (**** Omissis ****) per la quota di 11/18 in piena proprietà e (**** Omissis ****) per la quota di 7/18 ciascuno in piena proprietà, in regime di comunione dei beni con trascrizione RRII di Bari nn . 32027/24176 del 13/10/1995, contro (**** Omissis ****), (**** Omissis ****) e (**** Omissis ****) - atto di compravendita Notaio Paolo Di Marcantonio del 25/09/1995 di :

- casa in Putignano (BA), Contrada "San Biagio" , lungo la Strada Statale 172 per Alberobello s.c. , composta da due vani ed accessori al piano terra e vano garage fuori sagoma, con circostante terreno pertinenziale, della complessiva superficie catastale , tra coperto e scoperto, di mq.1609; la casa è censita nel NCEU di Putignano al Fg. 54 Ptc. 308,

piano T, cat. A/7, vani 4 e Ptc . 443, piano T, cat. C/2 , mq.16 (accatastamento comprendente parte del terreno pertinenziale e sul quale la casa insiste per mq . 784);I

mentre il residuo terreno pertinenziale è censito nel NCT di Putignano al Fg . 54 Ptc. 362 mq.825.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2008 - Registro Particolare 4381 Registro Generale 22407

Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio 33471/15668 del 09/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 333 Registro Generale 2536

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9353/1423 del 17/01/2023

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2023 - Registro Particolare 6386 Registro Generale 8486

Pubblico ufficiale UNEP - CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 599 del 07/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. immobile non ha certificato di abitabilità.

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono state presentate le seguenti pratiche:

- DIA in data 13 marzo 1997, protocollo n. 1222 per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, realizzazione di una centrale termica e di una scala esterna per l'accesso al lastrico solare;
- Concessione Edilizia n. 64/98-662, protocollo 15544/97 in data 11 giugno 1998 per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria con variante ai prospetti e opere interne al deposito fuori sagoma (p.lla 443);
- Titolo Abilitativo edilizio in sanatoria n. 21/2006-218 del 18/07/2006, prot. 8685/04, prat. 218 per la realizzazione di un locale fuori sagoma (p.lla 564/1) attualmente allo stato rustico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di abitazione singola

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Putignano (BA) - SS Alberobello n. 45
Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione e 3 piccoli depositi fuori sagoma, con zona pavimentata e terreno circostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 443, Categoria C2 - Fg. 54, Part. 564, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 54, Part. 308, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 563, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 164.821,80
si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati
nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da
stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con
l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo:
 - dell'ottima ubicazione dell'immobile;
 - delle rifiniture, degli affacci e dello stato di conservazione;
 - attuale destinazione urbanistica;

- dell'attuale stato di conservazione;
 - dell'attuale situazione del mercato dei immobiliare;
 - dei valori immobiliari estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate per il comune di Putignano (BA), nella quale le abitazioni dello stesso genere con uno stato di conservazione normale hanno un valore ricadente nel range tra 860,00 €/mq e 1.150,00 €/mq;
 - Dalla documentazione reperita confermata dal sopralluogo effettuato, dai materiali ed impianti esistenti;
 - Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 1.100,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E.
- si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale arrotondato di 935,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Putignano (BA) - SS Alberobello n. 45	356,11 mq	935,00 €/mq	€ 329.643,60	50,00%	€ 164.821,80
Valore di stima:					€ 164.821,80

ottiene il valore finale del bene così considerato:

Valore di stima del bene: € 164.821,80 - costi relativi alla sanatoria stimati in € 5.800,00 = € 159.021,80

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 01/12/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notarile -CDU
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezioni ipo-catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - mappe e planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - titoli edilizi
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - ape



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Putignano (BA) - SS Alberobello n. 45

Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione e 3 piccoli depositi fuori sagoma, con zona pavimentata e terreno circostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 443, Categoria C2 - Fg. 54, Part. 564, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 54, Part. 308, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 563, Qualità Seminativo arborato

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Putignano (BA) - SS Alberobello n. 45		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 443, Categoria C2 - Fg. 54, Part. 564, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 54, Part. 308, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 563, Qualità Seminativo arborato	Superficie	356,11 mq
Descrizione:	Villa in agro di Putignano composta da un corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione e 3 piccoli depositi fuori sagoma, con zona pavimentata e terreno circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla famiglia dell'esecutato		