

MICHELE VULPI
architetto

dom. fisc. v. Mauro Amoroso n. 96 - 70124 BARI
studio v. Camillo Rosalba n. 8/E - 70124 BARI
tel/fax +39 080 5249094 - cell. +39 348 6109400
email: michele.vulpi@gmail.com
pec: michele.vulpi@archiworldpec.it

Tribunale di Bari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **257/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIARA CUTOLO**

Custode Giudiziario: **Giusi Convertini**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Michele Vulpi
Codice fiscale: VLPMHL57E04A662Y
Partita IVA: 03172150728
Studio in: via Camillo Rosalba 8/E - 70124 Bari
Telefono: 080 5249094
Cellulare: 348 6109400
Email: michele.vulpi@gmail.com
Pec: michele.vulpi@archiworldpec.it



Inizio operazioni peritali

In data 10.01.2025 alle ore 15:30 il sottoscritto Esperto stimatore si recava presso l'immobile pignorato in Alberobello alla Via Monte Grappa n. 95 per eseguire il primo accesso insieme al Custode Avv. Giusi Convertini, così come comunicato con raccomandata a/r inviata dalla stessa ai debitori esegutati. Detta raccomandata non veniva dagli stessi ritirata e pertanto, non funzionando il citofono e ritenendo assenti i debitori, si chiudeva il verbale alle ore 16:30. Lo stesso veniva riaperto alle ore 17:00 a seguito di un secondo tentativo di accesso durante il quale si è rinvenuta la presenza di entrambi i debitori esegutati i quali riferivano di non poter consentire l'accesso all'interno dell'appartamento per un impegno personale. Si differiva pertanto il primo accesso al giorno 18/01/2025 alle ore 10:00. Il verbale veniva chiuso alle 17:10

Il primo accesso, pertanto, come concordato con i debitori esegutati, aveva luogo regolarmente il giorno 18/01/2025 alle ore 10:00.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 26, particella 2340, subalterno 5 - dati dal 30-06-1987 al 01-01-1992**Dati Catastali:** foglio 26, particella 2340, subalterno 5 - dati dal 01-01-1992 al 11-04-2000**Dati Catastali:** foglio 26, particella 2340, subalterno 5 - dati dal 11-04-2000 al 31-01-2001**Dati Catastali:** foglio 26, particella 2340, subalterno 5 - dati dal 31-01-2001 al 09-11-2015**Dati Catastali:** foglio 26, particella 2340, subalterno 5 - dati attuali**2. Quota e tipologia del diritto****Lotto:** 001**Corpo:** A**1/2 - Piena proprietà****Cod. Fiscale:** OMISSIS - **Residenza:** OMISSIS - **Stato Civile:** coniugato - **Regime Patrimoniale:** Comunione legale dei
- **Data Matrimonio:** 11-09-1999**1/2 - Piena proprietà****Cod. Fiscale:** OMISSIS - **Residenza:** OMISSIS - **Stato Civile:** coniugata - **Regime Patrimoniale:** Comunione legale dei
- **Data Matrimonio:** 11-09-1999**3. Stato di possesso****Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**4. Creditori Iscritti****Lotto:** 001**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS**5. Comproprietari****Lotto:** 001**Corpo:** A**Comproprietari:** Nessuno**6. Misure Penali****Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Si

8. Prezzo

Lotto: 001

Prezzo da Libero (occupato dagli esecutati e loro familiari): € 49.280,00



Lotto: 001

Descrizione generale: L'appartamento pignorato è sito in Alberobello (BA) alla Via Monte Grappa n. 95. Detta via si diparte da Corso Trieste e Trento e giunge fino alla rotatoria di Viale Notarnicola Giuseppe, da dove poi è possibile, percorrendo Viale Notarnicola Giuseppe, imboccare la S.S. 172. La Via Monte Grappa è caratterizzata dalla cospicua presenza di trulli, notoriamente caratteristiche costruzioni di Alberobello. L'appartamento è nelle immediate vicinanze del Trullo Sovrano (circa 220 m) e dista circa 600 m dal caratteristico Rione Monti, attrazione turistica di Alberobello. Alberobello è un noto centro ad elevata vocazione turistica, sito UNESCO, in Valle d'Itria a circa 55 km da Bari ed a 45 km da Taranto.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale all'atto di compravendita del 31.01.2001 per Notaio Maria Chiara Tatarano repertorio n. 7007 trascritto a Bari il 01/02/2001 ai nn. 3429/2425 con il quale l'appartamento oggetto di perizia è pervenuto ai debitori esegutati. I dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. E' stato inoltre depositato il foglio di mappa relativo al Foglio 26 particella 2340 Comune di Alberobello (BA) Inoltre si è provveduto ad eseguire in data 28/04/2025 una ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato all'esito della quale non sono risultate sullo stesso ulteriori formalità eseguite dopo la data di trascrizione del pignoramento (02/08/2024).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

- La certificazione notarile risale ad un atto di compravendita del 31.01.2001 con il quale l'appartamento oggetto di perizia è pervenuto ai debitori esegutati e precisamente atto di compravendita per notaio Tatarano Maria Chiara del 31.01.2001 repertorio n. 7007 trascritto a Bari il 01.02.2001 ai nn. 3429/2425.

Informazioni sulla zona:

- Tipologia: centrale
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: scarsi
- Caratteristiche: normale
- Traffico: limitato
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Stazione di ricarica veicoli elettrici.

Servizi offerti dalla zona:

Servizio	Qualità
Farmacia	
Alimentari	
Bar	
Ufficio Postale	
Banche	
Scuola media statale "Luigi Tinelli"	
I.I.S.S. Gigante Tecnico Agrario Professionale	

Zone limitrofe e collegamenti:

- Zone limitrofe: agricole
- Importanti centri limitrofi: Bari, Locorotondo, Martina Franca, Taranto, Brindisi
- Attrazioni paesaggistiche: Trulli - Valle d'Itria
- Attrazioni storiche: Trulli - Trullo Sovrano, Rione Monti

Collegamenti pubblici presenti nella zona:

Servizio	Distanza
Stazione Ferrovie del Sud Est e Servizi Automobili	550 m
Aeroporto di Bari Karol Wojtyla	75 km
Aeroporto di Brindisi-Casale	72 km



BENI LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE BENI

Bene: A**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alberobello (BA) CAP: 70011, Via Monte Grappa n. 95**

Appartamento facente parte di un fabbricato sito in Alberobello alla Via Monte Grappa n. 95

Note generali: Si precisa che il numero civico riportato nell'atto di pignoramento e in Catasto Fabbricati sulla visura storica per immobile, non è il 95, bensì il 137/A. Da informazioni assunte e dall'esame di una foto storica reperita da internet, si è appreso che in Via Monte Grappa vi era un tempo una numerazione civica diversa da quella odierna.

2. DATI CATASTALI BENI

Bene: A**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: fino al 30/08/1979, foglio 26, particella 2340, subalterno 5, indirizzo VIA MONTE GRAPPA n. 137A Piano 2 , piano 2, comune ALBEROBELLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € Euro 0.18 L. 344

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/08/1979 (antecedente all'impianto meccanografico) OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 fino al 11/04/2000 OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 fino al 11/04/2000 Dati derivanti da: Documento del 30/08/1979 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.:11179 Rogante ENRICO AMORUSO sede ALBEROBELLO (BA) Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) n. 6375 del 14/09/1979 (n. 228/1979)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 fino al 11/04/2000 OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 fino al 11/04/2000 Dati derivanti da: Documento del 30/08/1979 Voltura in atti dal 12/08/1987 Repertorio n.:11179 Rogante ENRICO AMORUSO sede ALBEROBELLO (BA) Registrazione UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) n. 6375 del 14/09/1979 (n. 228/1979), foglio 26, particella 2340, subalterno 5, indirizzo VIA MONTE GRAPPA n. 137A Piano 2 , piano 2, comune ALBEROBELLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € Euro 258,23 L. 500.000

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1000/1000 fino al 31/01/2001, foglio 26, particella 2340, subalterno 5, indirizzo VIA MONTE GRAPPA n. 137A Piano 2 , piano 2, comune ALBEROBELLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € Euro 258,23 L. 500.000

Derivante da: Atto del 11/04/2000 Pubblico ufficiale AMORUSO ENRICO sede ALBEROBELLO (BA) Repertorio n. 116930 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9153.1/2000 in atti dal 18/04/2000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 26, particella 2340, subalterno 5, indirizzo VIA MONTE GRAPPA n. 137A Piano 2 , piano 2, comune ALBEROBELLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € Euro 258,23 L. 500.000

Derivante da: Atto del 31/01/2001 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Sede BARI (BA) Repertorio n. 7007 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2425.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 05/02/2001

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS - c.f. OMISSIS - DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 26, particella 2340, subalterno 5, indirizzo VIA MONTE GRAPPA n. 137A Piano 2 , piano 2, comune ALBEROBELLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 73 mq Totale: escluse aree scoperte: 65 mq , rendita € 258,23

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Note: Si precisa che il numero civico non è 137A, bensì 95. L'appartamento pignorato è sito in Alberobello alla Via Monte Grappa n. 95, piano 2

2.1 COERENZA E CONFINI:

L'appartamento oggetto di perizia confina con: Via Monte Grappa ad sud ovest, Lotto Catastale fg 26 p.IIIa 1070 (proprietà o aventi causa) a nord ovest, cortile interno del lotto dell'edificio (proprietà o aventi causa) a nord est, lotto Catastale fg 26 p.IIIa 1169 (o aventi causa) a sud est.



2.2 NOTE CONFORMITA' CATASTALE:

Vi sono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi dei giorni 18/01/2025 e 18/02/2025 e rappresentato nella planimetria redatta dal sottoscritto CTU e la planimetria catastale consistenti nella presenza di una veranda a parziale copertura del terrazzo prospiciente la Via Monte Grappa e di un'altra veranda a copertura del balconcino posto sul prospetto posteriore del fabbricato.

Si segnala, inoltre, che il numero civico riportato, sia sull'atto di compravendita con il quale il bene oggetto di perizia è pervenuto ai debitori, che sulla visura catastale è "137/A". Da informazioni assunte e dall'esame di foto storiche si è appreso che in Via Monte Grappa vi era una precedente numerazione, oggi sostituita. Pertanto il numero civico al portone di accesso al fabbricato del quale è porzione l'immobile pignorato è "95", come si può rilevare anche dal "Certificato di Stato di Famiglia con rapporti di parentela" rilasciato allo scrivente in data 18/02/2025.

2.3 Informazioni sulla Conformità Catastale

- Irregolarità = Presenza in planimetria catastale di una finestra sulla parete ovest della camera da letto principale non esistente alla actualità; minore superficie del balcone sul cortile interno ad ovest (più che dimezzata) rispetto al progetto originario del 1962 peraltro sostanzialmente rispondente alla superficie alla actualità; presenza in planimetria catastale di un ripostiglio sul balcone lato cortile interno a ovest, esistente alla actualità ma non previsto in progetto; presenza di una piccola veranda sul balcone sul cortile interno ad ovest non autorizzata e non sanabile; realizzazione di una veranda adibita a cucina con modifica d'uso della cucina originaria in camera da letto su circa metà del terrazzo al piano su via Monte Grappa, ampliamento non autorizzato e non sanabile (oggetto anche di Ordinanza comunale di Demolizione).

- regolarizzabili mediante = DOCFA per Variazioni di Planimetria

Costi e oneri = Competenze per redazione di Docfa di Variazione catastale compreso oneri di legge € 400,00 -

Diritti di presentazione DOCFA € 50,00 – per una somma pari a € 450,00.

3. TITOLARITÀ BENI

Bene: A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [bene_sub31_sub1_sub1.deb] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: 11-09-1999. in Catasto Fabbricati foglio 26, particella 2340, subalterno 5, indirizzo VIA MONTE GRAPPA n. 137A Piano 2, Comune ALBEROBELLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € Euro 258,23 L. 500.000.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [bene_sub31_sub1_sub1.deb] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei - Data Matrimonio: 11-09-1999. in Catasto Fabbricati foglio 26, particella 2340, subalterno 5, indirizzo VIA MONTE GRAPPA n. 137A Piano 2, Comune ALBEROBELLO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € Euro 258,23 L. 500.000.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

4. DESCRIZIONE BENI

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'appartamento pignorato è sito in Alberobello alla Via Monte Grappa n. 95 in un fabbricato di vecchia costruzione la cui epoca, per quanto riguarda il piano terra, può farsi risalire ai primi del Novecento, considerando che accanto vi è una porta di accesso ad un B&B sul cui arco superiore vi è una targa in materiale lapideo riportante la data "1928" da cui il nome del predetto B&B. Il fabbricato è composto da piano terra, primo piano, secondo piano e lastrico solare. Al piano terra si rilevano numeri civici che vanno dal 91 al 99, compreso il civico 95 al quale vi è una porta in alluminio con specchiature vetrate che permette l'accesso al piano primo ed al secondo piano del fabbricato in questione. Al detto civico 95 sono ubicate due unità immobiliari, una al primo piano e l'altra, quella oggetto di perizia, al secondo piano. La struttura portante del fabbricato è in muratura. Al primo piano vi sono due balconi dotati di ringhiere in ferro le cui solette sono rette da gattoni in pietra decorati da volute e fregi, mentre al secondo piano vi è un ampio terrazzo lungo quanto il fronte del fabbricato sulla Via Monte Grappa (circa 10,45 m), di pertinenza dell'appartamento pignorato. Detto terrazzo è parzialmente coperto da una veranda.

L'appartamento oggetto di perizia è composto da un piccolo ingresso che disimpegna tre vani ed il bagno, un ripostiglio al quale si accede da un piccolo balcone aggettante dal prospetto retrostante del fabbricato, coperto da veranda, ed un terrazzo prospiciente la pubblica via, coperto anch'esso, parzialmente, da una veranda nella quale sono allocati un lavello ed una cucina.



La porta di ingresso all'appartamento è in alluminio. L'ingresso presenta pavimento in gres porcellanato di dimensioni 33 cm x 33 cm. Come già riferito, l'ingresso disimpegna tre vani ed un bagno e precisamente: a destra, la camera da letto matrimoniale, frontalmente il bagno, a sinistra una camera da letto dalla quale si accede al balconcino verandato e sul quale vi è un piccolo ripostiglio, e sempre a sinistra un vano adibito a tinello; da quest'ultimo vano si accede in una veranda che occupa parzialmente il terrazzo a livello di pertinenza dell'appartamento prospiciente la Via Monte Grappa e che funge da cucina in quanto vi sono lavello e piano cottura con forno, alimentato da bombola del gas. L'appartamento si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, essendo interessato da fenomeni di umidità da condensa di notevole portata e dalla presenza di fessurazioni sulle due murature laterali, una nella camera da letto matrimoniale e l'altra nella camera da letto singola.

La camera da letto presenta pavimento con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33 cm x 33 cm e finestra in legno a due ante con vetro semplice, due scuri interni ad anta cieca anch'essi in legno ed esternamente persiane a due ante a battente. Si è rilevata l'assenza di un'altra finestra, lì dove attualmente si attesta un armadio, che è invece rappresentata sulla planimetria catastale.

Il bagno, sopraelevato di 10 cm dal pavimento dell'appartamento, presenta pavimento con piastrelle in ceramica di dimensioni 20 cm x 25 cm e pareti rivestite a tutta altezza sempre con piastrelle in ceramica di dimensioni 20 cm x 25 cm; è attrezzato con: lavabo a colonna, vaso igienico con cassetta alta, bidet e piatto doccia. Vi è un infisso in alluminio e vetro del tipo stampato con apertura a vasistas.

La camera attualmente adibita a camera da letto singola, ma rappresentata in planimetria catastale come cucina, presenta pavimento in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni 33 cm x 33 cm, portafinestra in alluminio a due ante con doppio vetro; dalla predetta camera da letto si accede ad un piccolo balcone chiuso da veranda; detta veranda è in alluminio e vetri con copertura realizzata con lastre trasparenti ad "U" ed ante sia a battente, sulla sinistra, che scorrevoli, frontalmente; i vetri della veranda sono del tipo armato inferiormente, del tipo stampato a sinistra e superiormente, del tipo semplice frontalmente, lì dove vi è l'anta scorrevole. Dal predetto balconcino si accede, attraverso una porta in alluminio e specchiatura con vetro del tipo armato, ad un piccolo ripostiglio coperto da lastra ondulata probabilmente di cemento amianto dotata di gronda e pluviale, anch'esso apparentemente in cemento amianto; la lastra ondulata, apparentemente incastrata al muro, poggia su assi di legno; sulla lastra vi è una presa d'aria ed una vecchia canna fumaria con sovrastante comignolo anch'essa apparentemente in cemento amianto.

Il vano attualmente adibito a tinello presenta pavimento con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33 cm x 33 cm. Dal tinello si accede a mezzo di una porta a soffietto in materiale plastico alla veranda che copre parzialmente il terrazzo a livello prospiciente la Via Monte Grappa. Il pavimento all'interno della veranda è con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 33 cm x 33 cm; la veranda è in alluminio ed è composta da due finestre a doppia anta a battente e da quattro ante fisse, frontalmente e da ante fisse di altezza variabile, a destra; la porta di accesso alla parte di terrazzo non coperta da veranda è in alluminio con specchiatura vetrata e sottostante presa d'aria: la parte di veranda nella quale si apre la suddetta porta è in muratura. Da ultimo si precisa che nella veranda vi sono: piano cottura alimentato con bombola del gas, lavello, pensili, frigorifero e un forno elettrico. Si è rilevato che lì dove sono attestati pensili, piano cottura e lavello, vi è una contro-parete che copre gli infissi ad anta fissa della parte laterale destra della veranda. La copertura della veranda, a falda unica, è costituita da pannellature grecate in alluminio tipo sandwich. La parte scoperta del terrazzo presenta pavimento in marmette cementizie di dimensioni 20 cm x 20 cm. Dal terrazzo, a mezzo di una scala portatile e quindi non in condizioni di sicurezza, si accede al lastrico solare del fabbricato di proprietà esclusiva degli esecutari. Detto lastrico solare risulta essere dotato di idoneo parapetto in muratura e quindi risulta essere praticabile; il pavimento è rivestito con marmette di cementizio e graniglia per esterni. Sul lastrico solare vi è un serbatoio per la riserva idrica in polietilene a forma di anfora.

Le porte interne dell'appartamento sono in numero di 4 e sono tutte in legno ad anta a battente.

Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, citofonico, tv, termico, gas.

Impianto idrico: è costituito da contatore divisionale posto all'interno del portone al quale, secondo quanto riferito dagli esecutari e rilevato da una bolletta dell'AQP, serve due appartamenti: quello oggetto di perizia e l'appartamento al primo piano. All'interno del ripostiglio sul balconcino vi è un impianto di pressurizzazione con elettropompa e vaso di espansione; sul lastrico solare, come già riferito, vi è la riserva idrica costituita da un serbatoio in polietilene a forma di anfora.

Impianto fognario: è presente e collegato alla rete fognaria comunale.

Impianto elettrico: con tubazioni sottotraccia; all'interno dell'appartamento si è rilevata la presenza di un interruttore "Elettrostop DS 962", mentre il contatore generale è al piano terra all'interno dell'androne.

Impianto citofonico: presente con pulsantiera al piano terra e cornetta posta nell'ingresso; nel corso dei sopralluoghi detto impianto si è rilevato non funzionante.

Impianto tv: presente con antenna posta sul lastrico solare.

Impianto termico: è del tipo autonomo; sono presenti radiatori in ghisa, ma manca la caldaia, rimossa dagli esecutari secondo quanto dagli stessi riferito e rilevato nel corso dei sopralluoghi. Vi è un termostato posizionato nell'ingresso marca IMIT. Vi è uno scaldabagno marca BAXI all'interno di un armadietto in materiale plastico posto sul terrazzo a livello, lì dove, secondo



quanto riferito, vi era una caldaia murale.

Impianto gas: è presente la tubazione del gas che parte dal vano posto a piano terra per l'alloggiamento del contatore ed arriva fino al terrazzo a livello; l'impianto è stato disattivato in quanto la cucina è servita da una bombola di gas e la caldaia è stata rimossa.

Condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento

L'appartamento si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione. Sono presenti in tutti gli ambienti manifestazioni di degrado per presenza di umidità sia da condensa che da infiltrazioni dal lastrico solare. Scrostamento di intonaco ai soffitti fino alla messa a nudo di blocchi di calcestruzzo che costituiscono, insieme a travetti in calcestruzzo, la struttura del solaio. Nella camera da letto matrimoniale vi è sulla muratura di fronte alla porta di accesso alla camera una lesione e sempre sulla stessa muratura, nei pressi della finestra, scrostamenti di intonaco. Anche nella camera da letto singola vi è una lesione sulla muratura di fronte alla porta di accesso alla camera. Nella veranda che copre parzialmente il terrazzo, manca una parte consistente dei pannelli del soffitto. Scrostamenti di tinteggiatura e di intonaco oltre ad una diffusa presenza di umidità con presenza di muffe rendono gli ambienti insani. Il pavimento del lastrico solare non si presenta in buono stato, necessitando interventi manutentivi al fine di impedire infiltrazioni dal lastrico solare.

Si segnala, inoltre, la presenza della copertura ondulata del piccolo ripostiglio sul balconcino in cemento amianto, come già riferito. Carente, infine, appare la situazione degli impianti.

E' posto al piano: secondo sul piano terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1964 (soprelevazione di primo piano e secondo piano arretrato su edificio al piano terra esistente).

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020, limitatamente alla tinteggiatura di pareti esterne.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi oltre lastrico solare di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Secondo quanto riferito dai debitori eseguiti nel 2020 sarebbero stati eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria alle facciate del fabbricato. Il prospetto principale si presenta in condizioni manutenzione sufficienti; scarse, invece, possono definirsi le condizioni di manutenzione dei due prospetti laterali.

Scarse possono definirsi le condizioni dell'appartamento, come già riferito.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ;
Copertura	tipologia: a terrazzo ; materiale: Solaio a blocchi di cemento ;
Solai	tipologia: Solaio in blocchi di cemento ;
Strutture verticali	materiale: muratura ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: persiane ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Trattasi finestra nella camera da letto matrimoniale, dotata anche di scuri interni
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: Alluminio e vetri ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Trattasi della porta finestra nella camera da letto singola
Infissi interni	tipologia: ad anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Trattasi delle quattro porte nell'appartamento
Infissi interni	tipologia: ad anta a battente ; materiale: alluminio ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: Trattasi della porta di accesso all'appartamento
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco ; condizioni: scarse ;
Pavim. Esterna	materiale: cemento e graniglia ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: Trattasi della pavimentazione del terrazzo e del lastrico solare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Pavimentazione all'interno dell'appartamento, tranne nel bagno, dove la pavimentazione è in ceramica
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ;



	Riferito limitatamente a: Trattasi della pavimentazione del bagno
Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: Trattasi dei soffitti in tutti gli ambienti, del tutto degradati
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio e vetro ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Trattasi della porta di ingresso al fabbricato (civico 95)
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ;
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: materiale lapideo ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: Trattasi delle scale nel vano scala

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea ;
Citofonico	tipologia: audio ; condizioni: scarse ; Note: Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che non funziona l'impianto citofonico
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ;
Fognatura	tipologia: separata ; recapito: rete comunale ;
Gas	tipologia: con tubazioni a vista ; alimentazione: metano ; Note: E' presente la tubazione del gas, ma nessuna apparecchiatura collegata. La cucina è alimentata da bombola del gas ed è stata rimossa la caldaia.
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: da rete comunale e da impianto di autoclave ;
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; diffusori: termosifoni in ghisa ; Note: Manca la caldaia che è stata rimossa

5. IMPIANTI BENI

di cui al punto

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	NON E' IN USO, la caldaia non è più funzionante ed è stata rimossa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

6. CONSISTENZA BENI**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale viene calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 23/03/1998, n. 138 e delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate). Pertanto, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo dei tramezzi interni e delle murature esterne. I muri perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore di 50 cm. I muri in comunione vanno considerati al 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie del lastrico solare viene computata nella misura del 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2%, per superfici eccedenti detto limite. La superficie del terrazzo viene computata nella misura del 30%, fino a 25



mq e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq. La superficie del balcone viene computata nella misura del 30%. Per il calcolo della superficie commerciale non si terrà conto delle seguenti superfici non legittime: - superficie della veranda adibita a cucina a copertura parziale del terrazzo prospettante su Via Monte Grappa; - superficie del ripostiglio insistente sul piccolo balcone sul prospetto posteriore, riportato su planimetria catastale, ma non sull'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 2605 del 28/04/1962; - superficie del suddetto balcone così come è attualmente, ovvero chiuso da veranda. Pertanto verranno considerate, ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile pignorato: superficie lorda dell'appartamento; superficie lorda del terrazzo, senza la veranda; superficie lorda del balcone, senza la veranda e senza il ripostiglio; superficie lorda del lastrico solare. Si riportano di seguito le superfici rilevate: - Superficie lorda dell'appartamento: 63,53 mq - Superficie lorda della veranda/cucina a parziale copertura del terrazzo: 15,77 mq - Superficie lorda della parte di terrazzo non coperta dalla veranda: 15,34 mq - Superficie lorda del ripostiglio insistente sul balcone: 2,76 mq - Superficie lorda della parte di balcone coperta da veranda: 2,16 mq - Superficie lorda del lastrico solare: 66,95 mq Le superfici che verranno prese in considerazione per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile pignorato saranno quelle legittime e quindi le seguenti: - Superficie lorda dell'appartamento: 63,53 mq - Superficie lorda del terrazzo: (15,77 mq + 15,34 mq) = 31,11 mq - Superficie lorda del balcone: (2,76 mq + 2,16 mq) = 4,92 mq - Superficie lorda del lastrico solare: 66,95 mq La superficie commerciale è pari a: $63,53 \text{ mq} \times 1,00 + 4,92 \text{ mq} \times 0,30 + 25,00 \text{ mq} \times 0,30 + (31,11 - 25,00) \text{ mq} \times 0,10 + 63,53 \text{ mq} \times 0,10 + (66,95 - 63,53) \text{ mq} \times 0,02 = 79,54 \text{ mq}$

Uso	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. incidenza	Superficie commerciale	Comoda divisibilità
Appartamento	47,62	63,53	1,00	63,53	
Balcone	4,92	4,92	0,30	1,48	
Terrazzo (fino a 25,00 mq)	24,67	25,00	0,30	7,50	
Terrazzo (quota eccedente 25,00 mq)	0,00	6,11	0,10	0,61	
Lastrico solare (fino alla superficie dell'appartamento)	56,18	63,53	0,10	6,35	
Lastrico solare (quota eccedente la superficie dell'appartamento)	0,00	3,42	0,02	0,07	
	133,39	166,51		79,54	

7. PARTI COMUNI BENI

Bene: A

Trattandosi di appartamento facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari, le parti comuni sono quelle elencate all'articolo 1117 del Codice Civile e s.m.i. Nell'atto di vendita per Notaio Maria Chiara Tatarano del 31/01/2001 repertorio n. 7007/4026 trascritto a Bari il 01/02/2001 ai nn. 3429/2425, con il quale l'immobile oggetto di perizia è pervenuto ai debitori eseguiti, è riportato quanto segue: "Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui è porzione ai sensi di legge e di contratto, così come si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù del dicendo titolo di proprietà, cui le parti si riportano per l'ulteriore provenienza e per tutti i diritti inerenti e correlativi, e che ivi si abbia per integralmente ripetuto e trascritto." Si è provveduto a leggere presso l'Archivio Notarile di Bari gli atti precedenti a quello con il quale è pervenuto ai debitori eseguiti l'appartamento oggetto di perizia, e precisamente: atto notaio Enrico Amoroso repertorio 11179 del 30/08/1979 e atto notaio Enrico Amoroso repertorio 116930 del 11/04/2000. Dalla lettura dei predetti atti non si sono rilevati particolari diritti inerenti e correlativi.

8. PROVENIENZA VENTENNALE BENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI BENI

9.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

9.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

9.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.



9.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

9.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

9.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

9.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 77468,53; Importo capitale: € 38734,27 ; A rogito di Notaio Tatarano Maria Chiara in data 31/01/2001 ai nn. 7008; Registrato a Bari in data 08/02/2001 ai nn. 1016/E; Iscritto/trascritto a Bari in data 24/01/2024 ai nn. 3631/413 ; Note: Con atto in data 31.01.2001 rep. 7008 a rogito Notaio in Bari Maria Chiara Tatarano è stato stipulato contratto di mutuo fondiario dell'importo di Lire 75.000.000 tra la mutuante Banca Cattolica S.p.A. e i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni, mutuatari. A garanzia del capitale mutuato, in data 01/02/2001 veniva iscritta ipoteca a Bari ai nn. 3430/619, poi riscritta in data 24/01/2024 ai nn. 3631/413. La Banca Cattolica S.p.A. nel 2001 viene incorporata nella Banca Antonveneta S.p.A. la quale, nel 2008, entra a far parte del Gruppo Monte dei Paschi di Siena S.p.A. fino alla definitiva fusione per incorporazione nella capogruppo avvenuta il 28/04/2013. La AMCO - Asset Management Company S.p.A. in forza di atto di scissione stipulato con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., si è resa beneficiaria di un compendio di attività e passività.

9.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Uff. Giud. Unep Corte d'Appello di Bari in data 21/06/2024 ai nn. 5695 iscritto/trascritto a Bari in data 02/08/2024 ai nn. 39472/30163;

9.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

9.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

9.3 Misure Penali

Nessuna.

10. URBANISTICA BENI

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G. e successiva Variante di Adeguamento alla legge regionale n. 56/80 approvato con Delibera di G.R. n. 183 del 03.02.1992
Zona omogenea:	Strato: Zona A - Ambiti insediativi di valore storico-artistico carattere; Zona: Ambiti insediativi di carattere storico - artistico (Zona A), Ambiti urbani caratterizzati dalla diffusione dei trulli
Norme tecniche di attuazione:	Normativa: specifica per la zona A2.3 - Ambito via Monte Grappa - nel quadro delle zone A2 da A2.1 ad A2.9 - Le zone A2 sono vincolate e è previsto che si redigano Piani di Recupero e Ristrutturazione (PRRR). Vigé un regime di inedificabilità assoluta. (A2 - Aree dei Trulli Centrali, A2.1 - Ambito via Olmo e via D'Azeglio, A2.2 - Ambito Chiesa dei SS. Cosma e Damiano, A2.3 - Ambito via Monte Grappa, A2.4 - Ambito Via Carducci, A2.5 - Ambito v. Piave e v. G. Bovio, A2.6 - Ambito p.zza XXVII Maggio, A2.7 - Ambito v. Garibaldi e v. Cairolì, A2.8 - Ambito v. Acquaviva e largo Martellotta, A2.9 - Ambito via La Marmora). Il lotto dell'immobile



	interessato ricade quindi in Zona di notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 26.03.1970, in area P.R.G. come "AMBITI DI CENTRO STORICO AMBIENTALE" - Zona Omogenea A.2.3. - P.R.G. Comune Alberobello, ai sensi e per gli effetti del D.I. n.1444 del 02.04.1968, nonché assoggettato a Redazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, regolarmente redatto e approvato con delibera di C.C. n.30 del 30.06.2003, porzione di territorio ricadente nel vincolo paesaggistico ex lege 1497/39, ai sensi dell'art. 136 e segg. del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42. Pertanto eventuali opere edilizie devono essere realizzate con Permesso a Costruire e subordinate al Parere Preventivo della Soprintendenza ai Monumenti di Bari. Nella fattispecie sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione dell'esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	n.a.
Rapporto di copertura:	n.a.
Altezza massima ammessa:	n.a.
Volume massimo ammesso:	n.a.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

Nell'ambito del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Regione Puglia approvato con delibera di G.R. del 16/02/2015 e pubblicato sul BURP n. 39 del 23/03/2015, l'area sulla quale insiste il fabbricato del quale è porzione l'appartamento pignorato ricade in: 6.3.1 - Componenti Culturali e Insediative - Ulteriori Contesti Paesaggistici - Paesaggi Rurali 100% - Ulteriori Contesti Paesaggistici - Città Consolidata 85% - Beni Paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico 100% 6.3.2 - Componenti dei Valori Percettivi - Ulteriori Contesti Paesaggistici - Coni visuali 100%

11. EDILIZIA BENI**11.1 Pratiche edilizie**

Numero pratica: Licenza per Esecuzione Lavori Edilizi Pratica n. 2605 del 28/04/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza per Esecuzione Lavori Edilizi

Per lavori: Sopraelevazione di un primo piano e di un piano arretrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/1962 al n. di prot. 2605

Rilascio in data 28/04/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/02/1964 al n. di prot.

11.1 Pratiche edilizie

Numero pratica: CEL per interventi di edilizia libera

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CEL per interventi di edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380)

Per lavori: di manutenzione di cui all'art. 3, comma 1 - Manutenzione delle facciate consistente in: installazione di ponteggi, idrolavaggio a pressione delle facciate, trattamento antimuffa, lesioni in intonaco facciate

Oggetto: Manutenzione Ordinaria

11.2 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A) Varianti al progetto 1962 - non comunicate all'Autorità Comunale. Ciò si evince dalle differenze tra il progetto depositato in Comune e il primo accatastamento. In particolare: 1) il progetto depositato riporta un balcone lungo quasi tutta la facciata sul cortile interno mentre il balcone realizzato è meno della metà e così è rappresentato nell'accatastamento originario; 2) nella situazione reale si riscontra un ripostiglio su parte del balcone interno realizzato questo volume non è presente nel progetto depositato ma è presente nell'accatastamento originario; 3) nella situazione reale si riscontrano variazioni interne di lieve entità nei tramezzi di bagno, cucina, ingresso e soggiorno rispetto al progetto depositato, variazioni che sono presenti nell'accatastamento originario; sulla facciata sul cortile interno nella camera da letto principale, nel progetto depositato, era presente una porta finestra, riportata nell'accatastamento originario come finestra visto anche che il balcone era stato accorciato; allo stato del rilievo questa finestra sulla parete sul cortile interno della camera da letto principale non è presente e non si può stabilire se era presente negli anni precedenti ed è stata murata prima dell'acquisto da parte degli attuali proprietari.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A) Verande non autorizzate - non sanabili; è stata rilevata la realizzazione di una grande veranda su almeno il 40% del terrazzo alla strada adibita a cucina, la realizzazione di una piccola veranda sulla porzione di balcone sulla facciata che affaccia sul cortile interno. Le verande non sono autorizzate e non sono sanabili, inoltre la grande veranda/cucina è oggetto di Ordinanza Comunale di Demolizione a partire da una contestazione del 28.06.2014. A2) nella situazione reale si riscontra un ripostiglio su parte del balcone interno realizzato: questo volume non è presente nel progetto depositato ma è presente nell'accatastamento originario dell'8/1/1964; questo volume non è sanabile benché realizzato prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico. Va riportato che questo ripostiglio ha una copertura in lastre ondulate di fibro-cemento contenenti amianto e che la rimozione e lo smaltimento di questi manufatti andrà effettuata con le dovute procedure di sicurezza.

Regolarizzabili mediante: SCIA Condizionata Alternativa al Permesso di Costruire per demolizione di opere abusive
Descrizione delle opere da sanare: Smantellamento di veranda/cucina, smantellamento di veranda sulla facciata del cortile interno, demolizione di ripostiglio sul balcone del cortile interno.

Smantellamento di veranda/cucina sul terrazzo a livello sulla via Monte Grappa, compreso carico, scarico, trasporto e conferimento alle pubbliche discariche ed ogni altro onere. Importo compreso di IVA: € 4.000,00

Smantellamento di veranda sul balcone sulla facciata sul cortile interno, compreso carico, scarico, trasporto e conferimento alle pubbliche discariche ed ogni altro onere. Importo compreso di IVA: € 1.500,00

Rimozione di lastre in fibro-cemento contenenti amianto, da realizzare in sicurezza con personale specializzato; carico, scarico, trasporto e conferimento alle discariche autorizzate al conferimento dei manufatti contenenti amianto ed ogni altro onere. importo compreso di IVA.: € 2.000,00

Demolizione di muratura perimetrale ripostiglio sul balcone ripostiglio interno, compreso carico, scarico, trasporto e conferimento alle pubbliche discariche ed ogni altro onere. Importo compreso di IVA.: € 1.500,00

Realizzazione di porzione di ringhiera metallica ad integrazione parte esistente, per la porzione oggi occupata dal ripostiglio non previsto in progetto ma accatastato all'origine, da demolire. Importo compreso ogni onere e IVA. : € 1.000,00

Prestazioni professionali per progettazione e direzione lavori di smantellamento e demolizione. Importo compreso oneri previdenziali ed IVA. : € 2.200,00

Oneri Totali: € 12.200,00

Note: La SCIA Alternativa al Permesso di Costruire per smantellamento, demolizione e ripristino ex quo ante, potrà essere comunicata in una unica pratica con la SCIA Alternativa al Permesso di Costruire tardiva di cui si tratta in seguito. Pertanto il costo dei diritti e delle sanzioni viene calcolato nel punto successivo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

B) Varianti al progetto 1962 - non comunicate all'Autorità Comunale. Ciò si evince dalle differenze tra il progetto depositato in Comune e il primo accatastamento. In particolare: 1) il progetto depositato riporta un balcone lungo quasi tutta la facciata sul cortile interno mentre il balcone realizzato è meno della metà e così è rappresentato nell'accatastamento originario; 2) nella situazione reale si riscontrano variazioni interne di lieve entità nei tramezzi di bagno, cucina, ingresso e soggiorno rispetto al progetto depositato, variazioni che sono presenti nell'accatastamento originario; sulla facciata sul cortile interno nella camera da letto principale, nel progetto depositato, era presente una porta finestra, riportata nell'accatastamento originario come finestra visto anche che il balcone era stato accorciato; allo stato del rilievo questa finestra sulla parete sul cortile interno della camera da letto principale non è presente e non si può stabilire se era presente negli anni precedenti ed è stata murata prima dell'acquisto da parte degli attuali proprietari.

Regolarizzabili mediante: SCIA Condizionata Alternativa al Permesso di Costruire Tardiva per opere interne, pratica unica con quella per il punto precedente.

Descrizione delle opere da sanare: SCIA Alternativa al Permesso di Costruire Tardiva per Comunicazione di assenza alla attualità di finestra sulla parete a sud-ovest sul cortile interno della camera da letto principale; anche per comunicazione di opere interne di variazioni minori del disegno dei tramezzi (peraltro riportati in planimetria catastale originaria ma non comunicati all'Autorità comunale ai tempi del progetto del 1962 e della realizzazione del 1963); anche per Comunicazione di opere interne per il ripristino degli impianti nella stanza all'interno a nord-est per restituire ad essa la funzione originaria di cucina. SCIA da sottoporre al visto della Soprintendenza competente.

Opere di realizzazione di attacchi idrici (in derivazione dal bagno adiacente) per restituire la funzione di cucina alla stanza a nord-est sul cortile interno, Compreso ogni onere ed IVA.: € 2.000,00

Diritti, sanzioni e bolli per la presentazione della SCIA Condizionata all'Autorità comunale e alla Soprintendenza



competente. Importo compreso tra E. 100,00 ed E. 550,00. : € 550,00

Prestazioni professionali per la redazione della SCIA Condizionata, le necessarie relazioni tecniche all'Autorità comunale e alla Soprintendenza competente, compresa documentazione relativa alla Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria. Importo compreso di Progettazione e Direzione Lavori ed ogni onere previdenziale ed IVA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 5.050,00**

Note: Le opere previste in questi due paragrafi sulle regolarizzazioni, a parere dello scrivente CTU, possono essere comunicate all'Autorità comunale e sottoposte al Parere della Competente Soprintendenza all'interno di una unica pratica edilizia, benché corpora, salvo diverso parere degli uffici competenti.

Note sulla conformità edilizia: L'epoca di realizzazione del piano terra può farsi risalire ai primi anni del "900"; tanto si desume per la presenza di una targa con la data "1928" posta sull'arco ribassato del civico 93 di Via Monte Grappa. Il primo ed il secondo piano sono stati realizzati in virtù di Licenza per Esecuzione Lavori Edilizi Pratica n. 2605 rilasciata dal Sindaco del Comune di Alberobello in data 28/04/1962.

Dall'esame della pianta del secondo piano facente parte dell'elaborato grafico allegato alla Licenza per Esecuzione Lavori Edilizi del 28/04/1962, si rilevano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la suddetta pianta, riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti nei giorni 18/01/2025 e 18/02/2025:

- sulla pianta del secondo piano è segnato un balcone sul prospetto posteriore che ha dimensioni maggiori rispetto al piccolo balcone oggi presente su prospetto posteriore e rappresentato sulla planimetria catastale;
- conseguentemente la porta finestra che permetteva l'accesso dalla camera da letto sul predetto balcone previsto in progetto, non è stata realizzata, ma in planimetria catastale è rappresentata, al suo posto, una finestra; anche detta finestra non è presente sul prospetto posteriore;
- la porta finestra prevista in progetto, che avrebbe dovuto permettere l'accesso dalla predetta camera da letto al terrazzo prospiciente la pubblica via, attualmente non è presente e al suo posto vi è una finestra;
- sul balcone aggettante dal prospetto posteriore vi è un ripostiglio non riportato sulla pianta facente parte dell'elaborato grafico allegato alla Licenza per Esecuzione Lavori Edilizi del 28/04/1962; detto ripostiglio, così come il balcone più piccolo rispetto a quello previsto in progetto, sono riportati sulla planimetria catastale dell'8/1/1964;
- il terrazzo prospiciente la Via Monte Grappa è parzialmente coperto da una veranda;
- il balconcino aggettante dal prospetto posteriore è chiuso da veranda.

In merito alle due verande, a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello in data 27/02/2025, si è rilevata una pratica relativa ad una ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di accertamenti effettuati dal Comune di Alberobello nel 2014, per abusi edilizi dovuti alla realizzazione delle due verande (più precisamente: Prot. n. 2079/R.G. del 28.06.2014 COMUNICAZIONE DI VIOLAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA ART. 27 comma 4° D.P.R. 06.06.2001 - D.L.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii; Prot. 010082 del 09 lug. 2014 (Legge 241/90 artt. 5, 7e 8) APERTURA DI PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO A SEGUITO DI ACCERTAMENTO PER VIOLAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA; Ordinanza n. 58 R.G. del 08/06/2021 notificata ai debitori eseguiti in data 10/06/2021. Con la suddetta ordinanza il Responsabile dell'Area Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello "INGIUNGE ai signori OMISSIS e OMISSIS, in qualità di comproprietari DI PROVVEDERE all'immediato ripristino dello stato dei luoghi, relative alle opere abusive realizzate in assenza di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Paesaggistica, entro e non oltre 90 giorni dalla notifica del presente provvedimento. AVVERTE che, ai sensi dell'art. 33 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 qualora i responsabili dell'abuso non provvedano alla demolizione delle opere realizzate abusivamente e al ripristino dello stato dei luoghi, nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, l'ordinanza stessa potrà essere eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso").

Si riportano le opere edilizie abusive così come rilevate dalla Polizia Locale con Verbale di Sopralluogo Edilizio n. 1930/R.G. del 19/06/2014 trasmesso con nota prot. 2079/R.G. del 28/06/2014, acquisita il 30/06/2014 al n. 9498 di protocollo comunale:

- Realizzazione di copertura a pendio di parte del terrazzo lato stradale in attacco a vano scala, costituito da solaio tipo lamierino coibentato dalla dimensione apparente di circa mt. 2,50 x mt. 4,00. avente tre lati chiusi: per due lati costituito da muratura con sovrastante struttura in profilato alluminio e vetro ed il restante lato da porta stesso materiale e struttura muraria;
- Realizzazione sul terrazzino, al prospetto posteriore, di chiusura con copertura in lastre vetrocamera dalle dimensioni di circa mt. 0,60 x mt. 1,30 circa, con lato di affaccio chiuso da struttura tipo profilato in alluminio termico e vetro"

In data 15/02/2022 col numero di protocollo 3609 è stato redatto "Verbale di accertamento di inottemperanza" inerente l'immobile sito in Via Monte Grappa n. 95, foglio di mappa n. 26 p.la 2340 sub. 5, a seguito di Ordinanza n. 68 del 08/06/2021 emessa dal Responsabile dell'U.T.C. di ingiunzione per la restituzione in pristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere eseguite in assenza di titoli edilizi e paesaggistici a carico di OMISSIS e OMISSIS.

Note generali sulla conformità: Le opere previste in questi due paragrafi sulle regolarizzazioni, a parere dello scrivente CTU, possono essere comunicate all'Autorità comunale e sottoposte al Parere della Competente Soprintendenza all'interno di una unica pratica edilizia, benché corpora, salvo diverso parere degli uffici competenti.

12. SERVITÙ

Bene: A

Nell'atto di vendita per Notaio Maria Chiara Tatarano del 31/01/2001 repertorio n. 7007/4026 trascritto a Bari il 01/02/2001 ai



nn. 3429/2425, con il quale l'immobile oggetto di perizia è pervenuto ai debitori esecutati, è riportato quanto segue: "Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui è porzione ai sensi di legge e di contratto, così come si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù del dicendo titolo di proprietà, cui le parti si riportano per l'ulteriore provenienza e per tutti i diritti inerenti e correlativi, e che ivi si abbia per integralmente ripetuto e trascritto."

13. AVVERTENZE BENI

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Non presente condominio costituito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna. Nessuna.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: 0. ==

Millesimi di proprietà: N.d.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'APE è stato redatto dal CTU Arch. Michele Vulpi nel quadro dell'incarico ricevuto dal GE nel decreto di nomina. Si è verificato lo stato attuale comprese le opere abusive presenti benché da demolire poiché tale è lo stato che si rileva alla attualità.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: La Comunicazione di Violazione Urbanistico-Edilizia del Corpo Polizia Locale di Alberobello prot. n. 2079/R.G. del 28.06.2014 è stata trasmessa per conoscenza anche alla Procura della Repubblica del Tribunale di Bari. La Ordinanza n. 68 R. G. del 08-06-21 AREA UFFICIO TECNICO del Comune di Alberobello, di ripristino dello stato dei luoghi, mediante la rimozione delle opere eseguite in assenza di titoli edilizi e paesaggistici è stata trasmessa per competenza anche a: PROCURA della REPUBBLICA presso il Tribunale di Bari, PRESIDENTE della Giunta Regionale della Puglia, SOPRINTENDENZA Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Bari.

14. DISPONIBILITÀ BENI

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

15. STIMA BENI

A - Abitazione di tipo economico [A3]

Criteri e fonti:

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che consiste nella ricerca del più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.

Si è proceduto pertanto attraverso:

- valori medi ottenuti da operatori e osservatori del Mercato Immobiliare (Report Borsa Immobiliare e siti web nazionali di agenzie immobiliari)

- dati forniti dalla banca dati dell'OMI - Agenzia delle Entrate.

Tanto al fine di individuare il più probabile valore di mercato nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima. Individuato il valore di mercato, lo si è adeguato attraverso la conoscenza della città, le caratteristiche della zona e dell'immobile oggetto di perizia.

Il metodo applicato per la stima è quello sintetico-comparativo.

Il raffronto tra:

- i valori dell'Agenzia per le Entrate OMI

(valore medio per Abitazioni di Tipo Economico E/mq comm 1.000,00 diminuito del 10% per le condizioni di degrado e le necessità di manutenzione = E/mq comm 900,00)

- il valore medio ricavato dai siti di intermediazione immobiliare consultati on line e da report di organismi economici pubblici locali (valore medio E/mq 995,00).

- il valore medio ottenuto attraverso il confronto tra Compravendite di immobili c.d. "COMPARABILI"

Nell'esame complessivo dei dati riportati in questa sezione la mia conclusione come CTU è che il più probabile valore di mercato per appartamenti simili a quello oggetto di perizia sia pari a E/mq comm 985,00.

Catasto di	Bari
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	Bari



Uffici del registro di	Bari
Ufficio tecnico di	Alberobello - BA
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare	- Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - Report anno 2023 - Borsino Immobiliare (sito WEB) - Immobiliare.it (sito WEB)
Parametri medi di zona per destinazione principale	VALUTAZIONI SU INFORMAZIONI DAL MERCATO IMMOBILIARE - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - Report anno 2023 Valore medio per Abitazioni vetuste (oltre 45 anni) - Alberobello Centro Storico - E/mq comm 1.050,00 diminuito del 10% per condizioni di degrado edilizio e scarsa manutenzione = E/mq comm 950,00 - Borsino Immobiliare (sito WEB) - Valori di vendita ad aprile 2025 - Quotazioni immobiliari nella zona Centro ad Alberobello - Abitazioni in stabili di 2^ fascia - in stabili di qualità inferiore alla media di zona; Valore medio, E/mq comm 985,00 diminuito del 10% per condizioni di degrado edilizio e scarsa manutenzione = E/mq comm 885,00 - Immobiliare.it (sito WEB) - Abitazioni - Prezzi medi degli immobili residenziali ad Alberobello. Periodo di riferimento: marzo 2025. - Valore di richiesta media - E/mq comm 1.909,00; confrontato l'immobile in esame con quelli individuati in offerta, tenute presenti le condizioni di degrado edilizio e di scarsa manutenzione si considera un valore medio da estrapolare dagli esempi di Immobiliare.it pari a E/ mq comm 1909,00 * 60% = E/mq comm 1.150,00. La media tra i valori riportati, presi da fonti immobiliari attuali è pari a E/mq comm (950,00 + 885,00 + 1.150,00) / 3 = E/mq comm 995,00 VALUTAZIONI DA ATTI DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI COMPARABILI Questa valutazione ha mosso i suoi passi dall'individuazione di atti notarili, rogati entro meno di 2 anni dalla presente perizia, per immobili punto più possibile "comparabili" con l'unità esaminata. Il prezzo di vendita a mq comm rilevato da questi rogiti è stato bilanciato con un coefficiente correttivo che punta a eliminare il peso delle differenze con l'unità esaminata al fine di giungere appunto ad una valutazione con valori di immobili "COMPARABILI". A) E' stato individuato un rogito del giugno 2024 per un immobile in pieno Centro, Corso V. Emanuele, che ha espresso un valore a mq comm di E. 1480,00; il valore è stato corretto con una detrazione del 25% esprimendo così un valore comparabile di E/ mq comm 1.100,00. B) Un rogito del maggio 2024 per un immobile centrale ha espresso un valore a mq comm di E. 1.110 che è stato corretto con un incremento del 10% per la posizione nella cittadina e un decremento del 5% perché al piano terra portando il valore comparabile a E/mq comm 1165,00. C) Un rogito del dicembre 2023 per un immobile in via Rizzo, ad un isolato dall'immobile esaminato e con caratteristiche molto simili ha espresso un valore a mq comm di E. 1.140 che è stato corretto con un decremento del 10% per la classe energetica ed il riscaldamento a gas funzionante, portando il valore comparabile a E/mq comm 1026,00. D) Un rogito del novembre 2022 per un immobile nelle vicinanze ma con la struttura a trullo e con cortile (sebbene verosimilmente deprezzato per la planimetria angusta e le stanze carenti di aperture) ha espresso un valore a mq comm di E. 760 che è stato corretto con un incremento del 15% per piano e posizione) portando il valore comparabile a E/mq comm 950,00. La media tra i valori riscontrati e riequilibrati nel modo che si è descritto ci fornisce: E/mq comm (1.110,00 + 1.165,00 + 1.026,00 + 950) / 4 = E/mq comm 1.060,00 come valore medio dai comparabili.

Quotazioni agenzia del territorio

Periodo (semestre – anno)	2_2024
Zona	Alberobello B1
Tipo di destinazione	residenziale
Tipologia	Residenziale
Superficie di riferimento	L
Stato conservativo	scadente
Valore di mercato min	1000
Valore di mercato max	1400

Stima

Totale consistenze	79.54
Approssimato a mq comm	80,00
Prezzo unitario	€ 985,00
Valore complessivo intero	€ 78.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.800,00



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001	
Valore complessivo	€ 49.280,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 11.820,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese di allineamento catastale	€ 450,00
Spese di regolarizzazione tecniche	€ 17.250,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 49.280,00
Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti	€ 49.280,00

Data
28-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Michele Vulpi

