

**TRIBUNALE DI BARI**  
**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° 286/2022**

**GIUDICE DOTT. SSA MARISA ATTOLLINO**

**LOTTO 5**

**C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO**

Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED] in danno del sig. [REDACTED]

**Giudice Delegato: dott.ssa Marisa Attollino**

**Tribunale di Bari**

**Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore degli immobili:**

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in viale Putignano n. 29, piano S1-1, foglio 25 particella 27 sub 9.

**per il procedimento esecutivo n. 286/2022 R. Gen. Esecuzioni.**

## INDICE



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 4
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	PAG. 4
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI .....	PAG. 9
CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	PAG.10
TITOLARITA' E DIVISIBILITA' .....	PAG.10
PROVENIENZA DEI BENI.....	PAG.11
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	PAG.11
STATO DI POSSESSO.....	PAG.11
SPEDE SI GESTIONE .....	PAG.12
CERTIFICAZIONE APE .....	PAG.12
STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.12
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.14
ALLEGATI.....	PAG.15



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

### LOTTO 5.

1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 27 sub 9, piano S1-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, dati di superficie 76 m<sup>2</sup>, totale aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, rendita € 232,41, confinante con stessa strada, proprietà

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	25	27	9	A/4	4	3 vani	76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree esterne 68 m <sup>2</sup>	€ 232,41

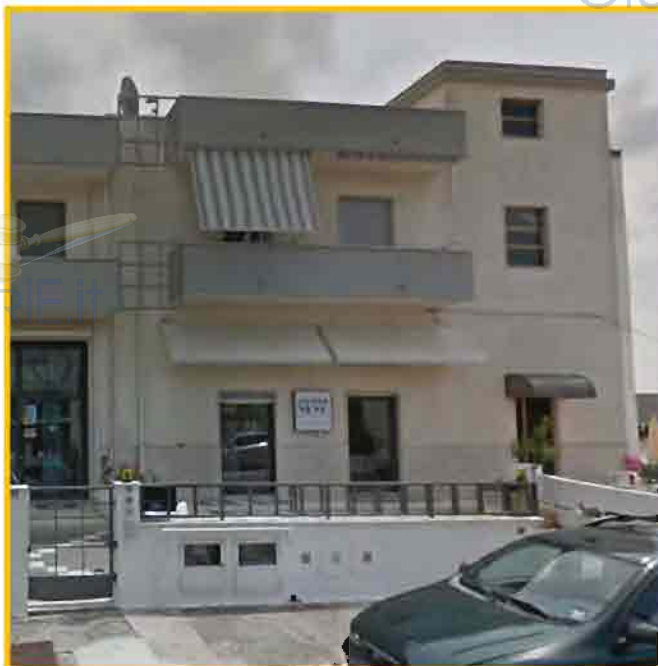
## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia è una unità immobiliare al piano primo in viale Putignano n.29 con un locale cantinola al piano interrato. L'immobile ricade nel Comune di Alberobello, a circa 500 mt dal centro della città.



Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile.

Fa parte di una palazzina composta da un vano scala e un piano fuori terra, oltre il lastrico solare. Al piano primo il pianerottolo disimpegna due appartamenti. L'accesso al vano scala, avviene da un ampio piazzale pavimentato antistante viale Putignano. L'appartamento si compone di ingresso, un soggiorno-pranzo, cucinino, una camera letto e w.c.. L'appartamento si completa con un ampio balcone con affaccio sul prospetto posteriore.



**Prospetto edificio**





#### STRUTTURA PORTANTE

La struttura in muratura portante risulta realizzata in setti di tufo, mentre i solai sono in latero-cemento.

#### TAMPONATURE ESTERNE E INFISSI

I prospetti esterni si presentano intonacati e pitturati di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in anticorodal con un solo vetro e con tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno naturale.



#### PAVIMENTI RIVESTIMENTI TRAMEZZATURE

I pavimenti, sono realizzati in ceramica beige in tutte le stanze, ad eccezione del bagno dove è presente una pavimentazione in ceramica blu.

Il bagno presenta un rivestimento a parete in ceramica di colore bianco e blu ed è completo di vasca, doccia, bidet, w.c. e lavabo.



**INTONACI  
TINTEGGIATURE  
E CONTROSOFFITTI**

Internamente le superfici delle murature sono tutte intonacate e prevalentemente pitturate con colori chiari. Nella camera da letto e nel bagno sono presenti tracce di muffe dovute alla condensa.





## IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-fognante. Per l'impianto di riscaldamento, si precisa che in sede di sopraluogo il sig.



██████████ ha esibito la Certificazione Energetica, da cui si evince che la classe energetica attuale è F. (Allegato n.5)

L'altezza interna dell'appartamento risulta mt 3,00, mentre quella della cantinola è di mt 2,50.

Per l'appartamento, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

## TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA

- Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alberobello è emerso quanto segue:
- In data 22/02/1973 pratica n. 1004/73 è stata rilasciata al sig. ██████████, licenza edilizia per "un fabbricato per civile abitazione ed annesso laboratorio artigianale" in viale Putignano;
- In data 21/05/1975 viene rilasciata autorizzazione di abitabilità ed agibilità al "fabbricato per civile abitazione sito in Alberobello in viale Putignano, composto da n. 1 locale al piano seminterrato, n. 1 locale al piano terra e n. 5 vani e n. 3 vani accessori al primo piano";
- In data 25/06/1977 viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 49, protocollo n. 2896/77 per "alcune varianti relative alla realizzazione del piano seminterrato e piano terra siti in



viale Putignano da destinare a laboratorio artigianale”.

- CILA del 16/06/2017 protocollo n. 70970, con la quale l’immobile al piano primo di viale Putignano n. 29, catastalmente individuato al foglio 25 particella 27 sub 7, veniva diviso in due appartamenti individuati catastalmente al foglio 25 particella 27 sub 8 e 9.

## CONFORMITA’ CATASTALE

---

Dalle visure e dalle planimetrie estratte dall’Agenzia del Territorio e dal sopralluogo effettuato, risulta che lo stato dei luoghi è conforme alle visure catastali.

## TITOLARITA’

---

Sulla scorta della visura effettuata presso l’Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che il sig. [REDACTED], in regime di separazione dei beni, alla data del pignoramento del 17/06/2022, era già proprietario per 1/1 dei beni, foglio 25 particella 27 sub 6, in virtù di atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED], notaio in Noci, del 30/12/1972 rep. 136618/3509, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 22/01/1973 sotto il n. 7211.

Il sig. [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] *“il fondiccolo seminativo con entro una casetta di due vani in pianterreno e di un piccolo sottostante vano, adibito a cantina, della superficie di are*

quattro e centiare ventisette, sito in sgro di Alberobello a contrada Popoieto.....”.

(Allegato n. 2.)

## PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti al sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED], notaio in Noci, del 30/12/1972 rep. 136618/3509, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 22/01/1973 sotto il n. 7211.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia del Territorio di Bari, è risultata la seguente formalità pregiudizievole che sarà cancellata o regolarizzata dalla procedura:

a) TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 26950 Registro Generale 36693 Pubblico ufficiale UNEP Corte D'Appello di Bari Repertorio 5781 del 22/06/2022 Atto esecutivo o Cautelare –Verbale di Pignoramento Immobili.

## STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene oggetto della presente perizia risulta occupato dal sig. [REDACTED]

██████████, i quali dichiarano di abitare a titolo gratuito l'unità immobiliare, in quanto soci dell'Associazione "Arte Antica di Alberobello", associazione no profit di arti e mestieri, come si evince dal verbale del 25/02/2023 redatto dal custode.

## ASTE GIUDIZIARIE.it SPESE DI GESTIONE

In riferimento alle spese di gestione condominiale, non vi è la costituzione di nessun condominio.

## CERTIFICAZIONE APE

La sottoscritta CTU non ha provveduto alla redazione della certificazione APE, , poiché in sede di sopralluogo il sig. ██████████ ha prodotto copia della Certificazione Energetica, redatta dal geom. ██████████. (Allegato n. 5)

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità ed il contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica.

Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del secondo semestre 2022 (codice di zona C1) e dal database dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari riguardanti la superficie residenziale. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato al metro quadro vista la rifinitura dell'immobile.

Il valore medio estratto dall'Agenzia delle Entrate è di € 845,00 €/mq, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di € 1.039,00 €/mq.

Il valore considerato sarà quindi € 942,00 al metro quadro.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50

La superficie è di seguito calcolata:

Descrizione	Superfici in mq	Riduzioni	Superficie commerciale
Piano primo	65,80		65,80
Balcone	29,58	25%	7,39
Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali	8,20	20%	1,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			74,83

Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq 74,83 (Allegato n. 3) e il valore è così calcolato:

$$\text{mq } 74,83 \times \text{€ } 942,00 = \text{€ } 70.489,86$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal

Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

€ 70.489,86 x 15 % = € 10.573,48

€ 70.489,86 - € 10.573,48 = € 59.916,38

Che verrà arrotondato ad € 59.900,00

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**€ 59.900,00**

## **FORMAZIONE LOTTO 5**

Si individua il lotto 5 così costituito:

■ 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 27 sub 9, piano S1-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, dati di superficie 76 m<sup>2</sup>, totale aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, rendita € 232,41, confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED]

Per un valore complessivo di € 59.900,00.

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.



## ALLEGATI

---

1. Documentazione Urbanistica
2. Planimetrie catastali
3. Atto di provenienza del bene
4. Planimetrie di rilievo
5. Certificazione APE
6. Documentazione fotografica

Altamura luglio 2023

IL C.T.U.  
(arch. Maria Santoro)