

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 286/2022

GIUDICE DOTT. SSA MARISA ATTOLLINO

LOTTO 3

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO

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

[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 via Piave n. 11, *piano terra*, foglio 26 particella 824.

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

INDICE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE	PAG. 4
DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE.....	PAG. 4
TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI	PAG. 8
CONFORMITA' ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.....	PAG. 9
TITOLARITA' E DIVISIBILITA'	PAG.9
PROVENIENZA DEL BENE.....	...PAG. 9
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	PAG.10
STATO DI POSSESSO.....	PAG.10
SPEDE SI GESTIONE.....	PAG.10
CERTIFICAZIONE APE.....	PAG.10
STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE.....	PAG.11
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.12
ALLEGATI.....	PAG.13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – RELAZIONE DI C.T.U. – PROC. ES. 286/2022 GEN. ESEC.

Pagina 3 di 20

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

LOTTO 3.

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in via Piave n. 11 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 824, *piano terra*, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, dati di superficie 35 m², rendita € 92,96 confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED] o aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	26	824		A/4	4	1,5 vani	35 m ²	€ 92,96

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è una unità immobiliare al piano terra in vico Piave n.11, sita nel Comune di Alberobello a circa 200 mt dal centro della città, in un'area dove la tipologia edilizia diffusa è a trullo, tipica dell'area di Alberobello. L'immobile risulta adibito a Cassa Vacanze (Holiday Home) denominato il "*Taverniere dei trulli*".



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

All'unità abitativa si accede da un ampio marciapiede ben pavimentato. Si compone di due ambienti, uno antistante con ingresso, cucina-pranzo e l'altro retrostante camera da letto, oltre il w.c..



Prospetto edificio

STRUTTURA PORTANTE

La struttura in muratura portante risulta realizzata in conci di pietra, con solaio piano in latero cemento.

**TAMPONATURE ESTERNE
E INFISSI**

I prospetti esterni si presentano in pietra. Gli infissi esterni sono in legno e vetro. Le porte interne sono anch'esse in legno naturale.



**PAVIMENTI
RIVESTIMENTI
TRAMEZZATURE**

Il pavimento è realizzato con "chianche" in pietra.

Il bagno presenta un rivestimento a parete in ceramica di colore chiaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ed è completo di doccia, w.c. e lavabo.



**INTONACI
TINTEGGIATURE
E CONTROSOFFITTI**

Internamente le superfici delle murature sono in pietra e parte intonacate e pitturate in colore chiaro. Si precisa che l'intradosso del solaio risulta intonacato e pitturato con colore chiaro.



IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto elettrico tipo "Living", idrico-fognante e condizionatore della ditta Samsung con pompa di calore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'altezza interna risulta mt 2,00 nel w.c. e mt 3,10 negli altri ambienti.

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

TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato antecedentemente al 1942.

In data 16/01/2014 con prot. n. 21 è stata presentata una SCIA PER UN "Progetto di manutenzione straordinaria dell'immobile sito ad Alberobello in vico Piave n. 11" a firma del geom. [REDACTED]. (Allegato n.3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFORMITA' CATASTALE

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

(Allegato n. 2)

TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, alla data del pignoramento del 17/06/2022, era già proprietario per 1/1 dei beni, foglio 26 particella 824, in virtù di atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED], notaio in Bari, del 29/10/2013 rep. 11848/3351, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 05/11/2013 Registro Particolare n. 27508 Registro Generale 36844.

Il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n. 1)

PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti al sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del [REDACTED], notaio in Bari, del 29/10/2013

rep. 11848/3351.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia 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 utilizzato come casa Vacanze, denominata “*Il taverniere dei trulli*”, gestito dalla figlia dell’esecutato.

SPESE DI GESTIONE

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

CERTIFICAZIONE APE

La sottoscritta CTU ha provveduto alla redazione della certificazione APE, che si allega alla presente relazione. (Allegato n. 4)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

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 B1) 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.

Considerata la tipologia edilizia dell'immobile, è stata fatta una ricerca sui valori di vendita presso le Agenzie Immobiliari di Alberobello, da cui è emerso che il valore medio di un immobile con caratteristiche simili e ricadente nella zona prossima al centro della città è di € 4.721,33 €/mq.

Pertanto la media dei valori dell'agenzia delle Entrate di € 930,00 €/mq, del Borsino Immobiliare di € 935,00 €/mq e delle Agenzie Immobiliari di € 4.721,33 €/mq, è il valore medio che sarà considerato che è di € 2.195,44 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%	Calcolata fino allo spessore max di 25 cm

La superficie è di seguito calcolata:

Descrizione	Superfici in mq	Riduzioni	Superficie commerciale
Piano terra	29,65		29,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			29,65

Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq **221,82** (Allegato n. 3) e il valore è così calcolato:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore al m ²	Valore immobiliare
Piano terra	29,65	€ 2.195,44	€ 65.094,89
VALORE TOTALE			€ 65.094,89

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.

$$€ 65.094,89 \times 15 \% = € 9.764,23$$

$$€ 65.094,89 - € 9.764,23 = € 55.330,66$$

Che verrà arrotondato ad € 55.000,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 55.000,00

FORMAZIONE LOTTO 3

Si individua il lotto 3 così costituito:

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in in via Piave n. 11 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 824, *piano terra*, categoria

A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, dati di superficie 35 m², rendita € 92,96 confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED] o aventi causa,

Per un valore complessivo di € 55.000,00

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. Atto di provenienza
2. Planimetria catastale
3. SCIA
4. Planimetrie di rilievo
5. Certificazione Energetica
6. Documentazione fotografica

Altamura luglio 2023

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