



**TRIBUNALE DI BARI  
SEZIONE EE.II.**



Perizia ex art. 568 C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 7/2024 del R.G.E.

promossa da

**CRIO SPV 4 S.R.L.**

Codice fiscale: 04908690268

Via V. Alfieri n. 1

31015 Conegliano (TV)

contro

#####

Codice fiscale:#####

Viale Cristoforo Colombo n. 80

70017 Putignano (BA)



L'Esperto  
Ing. Michele Caldarola





SOMMARIO



Premessa	Pag.	3
Beni pignorati	"	3
Documentazione ex. art. 567	"	3
Titolarità	"	3
Descrizione	"	3
Confini	"	7
Consistenza	"	7
Provenienza ventennale	"	8
Cronistoria dati catastali	"	9
Dati catastali	"	12
Stato di occupazione	"	14
Stato conservativo	"	14
Parti comuni	"	14
Servitù, censo, usi civici	"	14
Formalità pregiudizievoli	"	14
Normativa urbanistica	"	14
Regolarità edilizia	"	17
Vincoli oneri condominiali	"	19
Imposte trasferimento	"	19
Formazione Lotti	"	19
Stima Lotti	"	22



**PERZIA****PREMESSA**

Con Decreto del 01/03/2024, la SS.VV.III.ma Dott.ssa Marisa Attollino, Giudice dell'Esecuzione, nominava il sottoscritto Ing. Michele Caldarola, con studio in Via Cappuccini, 21 - 70017 - Putignano (BA), e-mail: michelecaldarola@gmail.com, PEC: michele.caldarola@ingpec.eu, Tel. 080 4051133 Esperto Stimatore nella P.E., n. 7/2024 R.G. .

Il sottoscritto, in data 09/03/2024 con modalità telematica, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Previo avviso in data 26/03/2024 alle ore 16:00, il sottoscritto e l'Avv. Rosanna Verdini, in qualità di Custode, effettuavano il sopralluogo al fine di adempiere, ciascuno per quanto di competenza, all'incarico affidato.

**BENI PIGNORATI**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n. 1 - Abitazione in Putignano S.C. Via Pozzo Serralto T1. Diritto di proprietà 1/1;
- Bene n. 2 - Abitazione in Putignano Viale C. Colombo n. 80. Diritto di usufrutto 1/1;
- Bene n. 3 - Locale a piano interrato Viale C. Colombo n. 86. Diritto di usufrutto 1/1.

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La certificazione notarile ipo-catastale ex art. 567 per i beni pignorati è completa.

**TITOLARITÀ**

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà della debitrice eseguita e precisamente:

- Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Putignano alla S.C. Via Pozzo Serralto  
- la sig.ra ##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: ##### titolare del diritto di proprietà 1/1;
- Bene n. 2 - Abitazione in Putignano Viale C. Colombo n. 80. la debitrice eseguita è  
- la sig.ra ##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: ##### titolare del diritto di usufrutto 1/1;
- Bene n. 3 - Locale a piano interrato in Putignano Viale C. Colombo n. 86.  
- la sig.ra ##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: ##### titolare del diritto di usufrutto 1/1.

IL certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Putignano riporta che la sig.ra ##### è nata a Putignano il 26/11/1947 e risulta coniugata con ##### a Putignano il 26/04/1965.

**DESCRIZIONE****Bene n. 1**

Abitazione unifamiliare in Putignano S.C. Via Pozzo Serralto

Trattasi di residenza estiva che dista dal centro abitato ca. km. 3,00.

Da Viale Cristoforo Colombo si imbecca la S.C. Pozzo Serralto della larghezza media di m. 3,50 - 4,00 che serve una parte dell'Agro del Comune di Putignano ricca di residenze estive. A circa km. 1,500 dall'imbocco della strada comunale in corrispondenza di una curva a 90° circa un piccolo tratto di strada interpoderale con civico n. 69 porta ad un ingresso delimitato da due pilastri con cancello in ferro che immette in un ampio piazzale pavimentato.

In posizione quasi centrale del lotto, una costruzione si sviluppa a piano seminterrato e piano rialzato. Ai due livelli si accede mediante due scale distinte esterne. Al piano seminterrato sono

poste le stanze da letto ed i servizi. Al piano rialzato sono localizzate la cucina con soggiorno altro bagno e veranda.

La struttura portante del fabbricato è mista perché costituita da muratura portante perimetrale, rivestita per la parte fuori terra con mattoni di pietra bocciardata, e da pilastri e travi in c.a. posti internamente. Le coperture sono in latero-cemento e poggiano sulla muratura lungo il perimetro e sulle travi nella parte intermedia.

La muratura portante è posta a ridosso del terrapieno perché la costruzione è priva di intercapedine. Entrando al piano interrato dalla scala esterna di n. 7 gradini in muratura, si accede ad un piccolo ingresso con corridoio. A lato sinistro si trovano tre stanze da letto ed una cisterna per riserva idrica; di seguito, un ripostiglio e a lato destro una scala in muratura che porta al piano rialzato ed in adiacenza altro ripostiglio e bagno. La scala interna immette al piano superiore direttamente nel soggiorno pranzo con vano cucine, piccolo bagno e veranda coperta.

Tutti gli ambienti sono intonacati al civile e pavimentati con mattoni di gres di colore chiaro.

Gli ambienti del piano seminterrato prendono aria e luce da finestre alte, ricavate tra la quota del terrapieno ed il solaio di copertura.

I serramenti sono in anticorodal bronzato senza vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburrato, con pannello a vetri.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia e dotato dei dispositivi di protezione.

L'impianto idrico, alimentato con la riserva idrica mediante impianto autoclave, fornisce tutti i servizi. L'impianto fognante scarica in una fossa biologica tipo Imhoff con subirrigazione.

Sul retro del fabbricato è realizzato un manufatto in muratura chiuso su tre lati e coperto con solaio in latero-cemento, con destinazione d'uso cucina, munito di impianto elettrico ed idrico-fognante.

Ad ornamento della residenza una superficie di terreno avente estensione complessiva di ca mq 1.075 rivenienti dalla p.lla agraria 313 (mq. 1.220,00), coincidente con quella del Catasto Fabbricati, al netto delle aree di sedime degli immobili (residenza P.T., manufatto cucina rustica, locale tecnico), è attrezzata a verde, orto, piazzale e servitù di passaggio. Infatti, parte di quest'area ca. mq 200,00 costituisce striscia di passaggio carrabile di accesso alla p.lla retrostante n. 40, delimitata con muro a secco a confine con le p.lle 225 e recinzione in muratura con soprastante pannelli costituiti da paletti metallici e lamine metalliche.

**Rientra nella P.lla 313 anche un trullo, che lo stralcio planimetrico riporta a lato sinistro entrando nel piazzale, graffiato al terreno. Parte della superficie circolare di questo manufatto, posto a cavallo della linea di confine tra le P.lle 313 e 39, deborda nella P.lla 39. Lo stato dei luoghi, in realtà, al posto del trullo, inesistente perché demolito, evidenzia una recinzione che raccorda i due tratti che originariamente si attestavano alle pareti del trullo.**

**La demolizione del trullo con la rettifica del confine non risulta riportata in Catasto e neppure risulta, in base agli accertamenti effettuati, concordata con atto scritto e registrato. Pertanto tutti gli atti catastali rappresentativi del della P.lla 313 riportano la presenza del trullo, la cui linea della parte dell'area di sedime che sborda nella p.lla 39, rientra nel perimetro della P.lla 313.**

**Tale circostanza pregiudica la procedura esecutiva che, per effetto della rettifica materiale del confine, incide per circa mq. 15,00 di area che ricade nella particella limitrofa n. 39 di proprietà di persona estranea alla P.E. n. 7/24 R.G.E., ma che giuridicamente è di proprietà del debitore esecutato.**

**A parere dello scrivente, attesa la imprevedibilità della situazione, per il prosieguo della procedura, preventivamente, si dovrebbe procedere alla notifica di tale circostanza al proprietario della P.lla n. 39, di cui si allega visura catastale.**



Stralcio planimetrico dei 1985



Stralcio planimetrico aggiornato da Ufficio del Territorio



Aerofotogramma con vetrino-sagoma del trullo

## Bene n. 2

## Abitazione in Putignano Viale C. Colombo n. 80.

Trattasi di una residenza signorile collocata in zona di recente espansione che ha interessato l'arteria Viale Cristoforo Colombo mediante interventi edilizi lottizzativi di iniziativa privata.

L'immobile fa parte di una palazzina che si sviluppa a piano seminterrato, piano rialzato e primo piano, serviti da impianto ascensore.

Questi insediamenti sono distanziati da Viale C. Colombo da una complanare di servizio.

L'area di pertinenza del lotto, antistante la palazzina è attrezzata a verde ed è delimitata con una recinzione in muratura di c.a. con sovrastante ringhiera in profilati di metallo.

Il cancello con n.c. 80 immette ad una rampa esterna che accede all'androne, pavimentato con mattoni di granito.

A lato sinistro del pianerottolo di arrivo mediante un vano, interno n. 4, munito di porta blindata si accede nella zona giorno dell'alloggio, costituita da ampio ingresso/soggiorno e ampia cucina abitabile.

Di fronte entrando si accede alla zona notte costituita da un office di disimpegno su cui affacciano tre stanze da letto due bagni ed un ripostiglio.

Mentre le stanze da letto sono pavimentate con parquet, le altre zone sono pavimentate con lastre di marmo di quarzite naturale dal colore variegato, montate secondo del taglio del blocco di cava e della vena.

I bagni sono pavimentati e piastrellati in ceramica fino ad altezza di m. 2,50. I sanitari di colore bianco sono muniti di rubinetterie cromate.

Gli infissi muniti di tapparelle in alluminio sono in alluminio preverniciato colore legno con vetrocamera.

Anche le porte interne son in legno massello.

Le pareti sono rifinite con intonaco tipo stucco veneziano.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed a norma.

L'impianto termico è autonomo a gas con diffusori in ghisa.

L'alloggio è dotato di terrazzo al p.2 di esclusiva proprietà cui si accede con la scala .

La superficie del terrazzo è pavimentata con lastre di Corigliano.

### Bene n. 3

Locale a piano interrato Viale C. Colombo n. 86.

Trattasi di locale a piano seminterrato cui si accede mediante rampa carrabile di accesso esterna al civico n. 86/c di Viale C. Colombo, posta sul retro del fabbricato e con l'ascensore.

L'atto di compravendita per Notaio Macdchie rep. 41768 del 05/02/2001 riporta che il suddetto locale-cantina costituisce pertinenza dell'alloggio, il Bene n. 2.

Alla base della rampa un primo cancello consente l'accesso all'area di manovra condominiale e alla serranda in ferro che immette nel locale. Ha forma geometrica regolare che si amplia in una piccola cantinola. E' piastrellato e munito di impianto elettrico e idrico. La fornitura di questi servizi viene gestita con contatori parziali.

### CONFINI

Bene n. 1

- L'abitazione unifamiliare in Putignano alla S.C. Via Pozzo Serralto confina con strada di accesso interpodereale in Catasto P.IIe 268 e 299, con P.IIa 39 e P.IIa 40.

Bene n. 2

- Abitazione in Putignano al Viale C. Colombo n. 80, confina con lo stexisso Viale C. Colombo, con vano scala condominiale e con appartamento allo stesso piano con numero interno n. 5.

Bene n. 3

- Il locale, al piano interrato, sito in Putignano al Viale C. Colombo n. 86, confina con corsia di manovra, vano ascensore e box con n.3.

### CONSISTENZA

Bene n.1: Residenza estiva in Putignano alla S.C. Pozzo Serralto

	Superficie Netta	Superficie Lorda
P. Int.	85,57	106,25
P Rialz	43,03	56,23
Veranda	27,24	27,24
Terreno pertinenziale	1.075	1.075

Bene n.2 : Abitazione in Putignano al Viale C. Colombo n. 80

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq
Alloggio.	97,48	114,43
C.T.	0,80	1,10
Balconi	19,30	19,30
Terrazzo esclusivo	140,56	140,56

Bene n. 3: Il locale al piano interrato in in Putignano al Viale C. Colombo n. 86

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq
Locale P.SI.	29,90	35,61

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;

### PROVENIENZA VENTENNALE

Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Putignano alla S.C. Via Pozzo Serralto

Periodo	Proprietà	Atto			
Fino a 22/07/1981	-##### nato a Putignano il 28/02/1936 c.f.: ##### Proprietà 1/1				
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 22/07/1981	- ##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: #####	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio G. Noternicola	22/07/1981	143856	17616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Gioia del Colle	03/08/1981	5513	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Bari	08/11/1985	7964	1		

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;

Bene n. 2 Abitazione in Putignano al Viale C. Colombo n. 80

Bene n. 3 Locale in Putignano al Viale C. Colombo n. 86

Periodo	Proprietà	Atto			
Dal 19/12/1991 al 05/02/2001	- Società "##### c.f.: 00777420720 Proprietà 1/1	<b>Compravendita suolo</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio P. Di Marcantonio	19/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari	13/01/1992	2520	2335
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Gioia del Colle	07/01/1992	296	=
Dal 05/02/2001 al 17/11/2015	- ##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: ##### Proprietà 1/1	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio N. Macchia	05/02/2001	41768	8329
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari	03/03/2001	8049	5784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Gioia del Colle	26/02/2001	961	=		
Dal 17/11/2015	- ##### nata a Putignano il 23/01/1969 c.f.: ##### Nuda proprietà 1/1 -##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: ##### Usufrutto 1/1	<b>Contratto di mantenimento</b>			
		Rogante	Data	Rep. n.	Raccolta
		Notaio F. Lojodice	17/11/2015	44580	18110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen..	Reg. part.
		Bari	19/11/2015	42979	31529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.n.	Vol. n.
=	=	=	=		

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento risulta variata per effetto del Contratto di mantenimento del 17/11/2015 rep. 44580 per Notaio Lojodice con il quale##### vende a##### la nuda proprietà riservandosi a vita l'usufrutto.

<<<<>>

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1 Abitazione unifamiliare in Noicattaro Via Nicola Pende n. 5 Piano 1

Periodo	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 31/01/1988 al 01/01/2001	Catasto Fabbricati Comune di Putignano Fg. 57, P.Illa. 313 Partita 10277
Dal 01/01/2001 al 01/01/1992	Catasto Fabbricati Comune di Putignano Fg. 57, Part. 313 Rendita £ 1.095 Cat. A/3 Classe 1, Consist. vani 7,5 Partita 10277 Classamento automatico in atti dalò 17/09/1990 (n. 200/1987)

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Variazione quadro tariffario Catasto Fabbricati Comune di Putignano Fg. 57, Part. 313 Rendita € 503,55 Cat. A/3 Classe 1, Consist. vani 7,5 Partita 10277 Classamento automatico in atti dalò 17/09/1990 (n. 200/1987)
Dal 09/11/2015 Al 03/03/2016	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data presentazione 01/01/1987 prot. n. 000000200 Catasto Fabbricati Comune di Putignano Fg. 57, Part. 313 Rendita € 503,55 Cat. A/3 Classe 1, Consist. vani 7,5 Totale: 213 mq Totale escluse aree scoperte : 173 mq.
Dal 03/03/2016	Variazione toponomastica del 03/03/2016. Pratica n. BA0086454 in atti dal 03/03/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 48265.1/2016) Catasto Fabbricati Comune di Putignano Fg. 57, Part. 313 Rendita € 503,55 Cat. A/3 Classe 1, Consist. vani 7,5 Totale: 213 mq Totale escluse aree scoperte : 173 mq.

&lt;&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;

**Bene n. 2 Abitazione in Putignano al Viale C. Colombo n. 80**

Periodo	Dati catastali
Dall'impianto del 10/10/2000 al 09/11/2015	Costituzione del 10/10/2000 Pratica n. 432849 in atti dal 10/10/2000 costituzione (n. 8210.1/2000) Catasto Fabbricati Fg. 37, P.IIa. 1204, Sub. 10 Viale C. Colombo n. 80 Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano 1-2

	Rendita : euro 795,34 Rendita Lire 1.540.000 Cat. A/3 Classe 4 Consistenza 7,0 vani
Dal 09/11/2015	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria data di presentazione 10/10/2000 prot. n. 432849 Catasto Fabbricati Fg. 37, P.IIa. 1204, Sub. 10 Viale C. Colombo n. 80 Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano 1-2 Rendita : euro 795,34 Rendita Lire 1.540.000 Cat. A/3 Classe 4 Consistenza 7,0 vani Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte: 132 mq

Bene n. 3 Locale in Putignano al Viale C. Colombo n. 86

Periodo	Dati catastali
Dall'impianto del 10/10/2000 al 09/11/2015	Costituzione dle 10/10/2000 Pratica n. 432849 in atti dal 10/10/2000 costituzione (n. 8210.1/2000) Catasto Fabbricati Fg. 37, P.IIa. 1204, Sub. 19 Viale C. Colombo n. 86/C Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano S1  Rendita : euro 96,53 Rendita Lire 187.000 Cat. C/6 Classe 3 Consistenza 34 mq.

Dal 09/11/2015	<p>Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015</p> <p>Dati relativi alla planimetria data di presentazione 10/10/2000 prot. n. 432849</p> <p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 37, P.IIa. 1204, Sub. 19</p> <p>Viale C. Colombo n. 86/C Lotto A</p> <p>Edificio EF Interno 4 Piano S1</p> <p>Rendita : euro 96,58</p> <p>Rendita Lire 187.000</p> <p>Cat. C/6 Classe 3 Consistenza 34 mq.</p>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Bene n. 1

Abitazione unifamiliare ubicata in Putignano alla Strada Comunale Pozzo Serralto Piano T1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	57	313		A/3	1	7,5 vani	Totale: 213 mq. Totale escluse aree scoperte : 173 mq.	503,55

#### *Corrispondenza catastale*

In base al raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, l'alloggio è conforme.

Non vi è conformità in relazione ai seguenti manufatti:

- copertura della veranda rispetto alle dimensioni di progetto mq. 17,24 è stata ampliata fino a mq. 27,24 con solaio in legno.
- la cucina esterna retrostante il fabbricato rispetto alle dimensioni di progetto mq. 3,84 è stata ampliata fino a mq.9,30;
- la mappa catastale va aggiornata per rettifica dei confini dovuta a demolizione di trullo.

Le prime due variazioni richiedono l'aggiornamento del Catasto previo sanatoria edilizia presso l'Amministrazione comunale, mentre la terza variazione richiede l'aggiornamento presso il Catasto del costo presunto di € 1.500,00 come onere tecnico.



Aerofotogramma con traccia del lotto

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

**Bene n. 2**

Abitazione in Putignano al Viale Cristoforo Colombo n. 80 Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano 1-2

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
	37	1204	10	A/3	4	7 vani	Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte 132 mq.	795,34

**Corrispondenza catastale**

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, l'abitazione è conforme.

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

**Bene n. 3**

Locale ubicato in Putignano al Viale Cristoforo Colombo n. 86/C Piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita €
	37	1204	19	C/6	3	=	34 mq.	96,58

**Corrispondenza catastale**

In base alla documentazione catastale ed alle risultanze del sopralluogo, il locale è conforme.

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

**STATO DI OCCUPAZIONE****Bene n. 1**

Il bene è nella disponibilità della debitrice esecutata che la utilizza nel periodo estivo.

Bene n. 2

Il bene è nella disponibilità della debitrice esecutata, che titolare del diritto di usufrutto la utilizza come residenza.

Bene n. 3

Il bene è nella disponibilità della debitrice esecutata.

**STATO CONSERVATIVO**

Bene n. 1

L'abitazione unifamiliare ubicata in Putignano alla Strada Comunale Pozzo Serralto trovasi in condizioni scadenti di manutenzione per la presenza al piano seminterrato, sede delle stanze da letto, di diffuse macchie di umidità alle pareti diffuse macchie di umidità dovute a risalita di acqua dal sottosuolo per capillarità ed ai soffitti per infiltrazioni dalla copertura; davanzali delle finestre lesionati per probabili lievi cedimenti del paramento murario. Anche esternamente l'immobile richiede interventi di manutenzione alle strutture in c.a e murarie compreso i muri di recinzione.

Bene n. 2

Abitazione in Putignano al Viale Crtiostoforo Colombo n. 80 trovasi in condizioni di manutenzione buone.

Bene n. 3

Il locale ubicato in Putignano al Viale Cristoforo Colombo n. 86/C trovasi in condizioni di manutenzione buone.

**PARTI COMUNI**

Bene 1 Non vi sono parti comuni .

Ben1 n. 2 e n. 3

Non vi sono parti comuni se non quelle previste dall'art. 1117 del c.c.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

I tre beni non sono gravati da Servitù, Censo e Usi Civici.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

A carico dei beni pignorati risultano riportate le seguenti formalità:

- **Iscrizione** del 17/05/2016 nn. 22230/2925 Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di B.N.L. S.p.a. di Roma.

- **Trascrizione** del 04/01/2024 nn. 771/608 per Pignoramento immobili a favore di CRIO SPV 4 S.r.l.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Putignano è il P.R.G. che tipizza:

- la P.IIa 313 del Fg. 57 **Zona Agricola E1**;

- la P.IIa 1204 del F.g. 37 **Zona Residenziale C1 di Espansione**.

Le Norme Tecniche di Esecuzione con le:

- Modifiche introdotte a seguito dell'approvazione della Variante Normativa avvenuta con delibera di G.R. n. 1927 del 20/12/2006;

- Rettifiche introdotte a seguito della delibera di G.R. n. 1537 del 02/10/2007;

- Modifica introdotta a seguito della delibera di G.R. n. 891 del 26/05/2009, disciplinano l'attività edificatoria in queste due zone del territorio rispettivamente con

- Articolo 77 (ex 70) - Zone E1 - Zone agricole produttive
- Articolo 64 – Zone C1 – Residenziali di espansione

### **Articolo 77 (ex 70) - Zone E1 - Zone agricole produttive**

*(articolo modificato: delibera G.R. n. 677 del 26 giugno 2000, punto C) 2.0 – 33. La prescrizione del punto prima citato si riferisce al presente articolo e non all'ex art.69; comunque l'espressione corretta è la seguente: sono esplicitate nel cap.8")*

Comprendono le aree del territorio caratterizzate da attività agricola produttiva.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Vincolo della destinazione agricola e di quella eventuale di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Lotto minimo per i nuovi insediamenti ST min. = 1 ha;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per impianti per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli insediamenti delle residenze agricole  $I_{ff} = 0,03$  mc/mq;
- **Verande: max 40% della superficie utile residenziale; (\*)**
- Indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature tecniche per l'agricoltura  $I_{ff} = 0,08$  mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per attività connesse con l'agricoltura e la zootecnia  $I_{ff} = 0,07$  mc/mq;
- Per le aziende zootecniche è consentito realizzare tettoie provvisionali, aperte sui quattro lati, adibite a riparo animali e/o foraggi; (\*)
- Per comprovate necessità di superare l'indice  $I_{ff}$  per attrezzature tecnologiche, è ammessa la deroga;
- Non è ammessa deroga per la dimensione del lotto minimo;
- Per comprovate necessità di sviluppo aziendale dell'azienda agricola esistente il Consiglio Comunale può autorizzare progetti con  $I_{ff}$  non superiori a 0,15 mc/mq fermo restando il lotto minimo;
- Altezza massima, escluse le attrezzature tecniche  $H_{max} = 7.60$  m;
- Negli edifici ad uso agricolo non vi possono essere abitazioni;
- Negli edifici ad uso abitazione non vi possono essere locali per il ricovero degli animali;
- La distanza minima tra i locali per il ricovero degli animali e le abitazioni sarà di m 7.50;
- Distanza minima dal ciglio stradale degli edifici: 20 m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.

Per gli edifici esistenti, che non ricadano nelle norme di cui all'inventario da stilarsi da parte della A. C., sono consentiti i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria;

risanamento igienico - edilizio;

risanamento e ristrutturazione con possibilità di aumento della superficie utile  $S_u$  del 15% una tantum.

Per gli edifici che ricadano nell'inventario sopraddetto, le modalità d'intervento sono esplicitate nel Cap. 8 - IL TERRITORIO EXTRAURBANO. Per essi è concessa, nei limiti degli indici volumetrico di zona, la possibilità dell'ampliamento con la condizione della separazione dei nuovi edifici da quelli esistenti al fine di tutelare maggiormente le preesistenze.

Ove la domanda di concessione edilizia sia presentata dal fittuario coltivatore diretto, il contratto di fitto e l'autorizzazione del proprietario ad eseguire le opere, rappresentano titolo per ottenere la concessione edilizia gratuita.

Il proprietario, a spese del fittuario richiedente la concessione, asservirà con atto pubblico i suoi terreni necessari al vincolo di inedificabilità per le opere autorizzate.

#### **Articolo 64 – Zone C1 – Residenziali di espansione**

*(articolo modificato: delibera G.R. n. 677 del 26 giugno 2000, punto C) 2.0 - 24, prescrizione di conferma di quanto prospettato nella delibera di G.R. n.5046/96 punto 2.23)*

Sulle tavole di P.R.G. è individuata la zona C1 di espansione prevista dal vigente Piano di Fabbricazione. Essa è stata fatta oggetto di un Piano Particolareggiato di Inquadramento approvato che ha individuato al suo interno n° 6 aree da assoggettare a Piano attuativo, nonché le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura di 18 mq per abitante (D.I. n° 1444/1968). Inoltre il Piano Particolareggiato di Inquadramento ha individuato le aree da acquisire in maniera onerosa da parte della Amministrazione Comunale per il parziale soddisfacimento degli standards pregressi della zona A e non acquisibili all'interno di essa.

La cubatura destinata alla edilizia economico-popolare è fissata nella proporzione del 40% di quella totale prevista.

Per detta zona valgono le delimitazioni e la normativa prevista nella variante al Programma di Fabbricazione e nei relativi S.U.E.. La normativa di P.F. si riporta di seguito:

“La zona "C1" residenziale semintensiva, comprende le aree di espansione del centro abitato.

Destinazioni Edilizie

Nella zona sono ammesse le seguenti edificazioni:

- residenze;
- negozi, bar, ristoranti e alberghi;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali di servizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- edifici per lo spettacolo e la ricreazione;
- edifici assistenziali

#### **Norme di fabbricazione**

L'intera zona sarà oggetto di un piano di lottizzazione convenzionato o piano quadro. Nella zona l'edificabilità sarà contenuta nei seguenti limiti:

Viene preventivamente stabilito che un terzo della cubatura totale ammessa dovrà essere destinata ad edilizia sovvenzionata.

- massima densità edilizia fondiaria: 3,00 mc/mq;
- rapporto massimo tra superficie coperta e area edificabile, pari a un terzo;



- massima altezza degli edifici: ml. 12,75 all'intradosso dell'ultima soletta;  
- distanza minima dal ciglio stradale; ml. 5,00 per strade inferiori a m. 7,00; m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00; m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.  
Nei casi in cui sono previste le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, la distanza è pari a quanto specificatamente prescritto dal D.I. 1.4.1968:

- distanza minima dal confine di proprietà: ml. 5,00-  
- distanza minima tra i fabbricati: m. 0,00;  
- il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione convenzionata o piano quadro.

Per quanto riguarda la distanza fra i fabbricati e le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale e dai confini di proprietà, saranno ammesse distanze diverse da quelle significate se previsto dal piano di lottizzazione convenzionata che fisserà in tal caso i dati cui attenersi.

Reperimento delle aree per le attrezzature collettive eservizi nelle misura di 18 mq/abitante, maggiorata delle quantità riveniente da quanto riportato e prescritto nella tabella dei tipi edilizi""

Gli interventi ricadenti in piani di lottizzazione convenzionata si attuano nei limiti previsti nelle relative convenzioni, sino alla loro scadenza.

Per le costruzioni residenziali esistenti in zona e stralciate dai piani di lottizzazione convenzionata, sono ammessi i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria;

Risanamento igienico-edilizio;

Ristrutturazione senza aumento della superficie utile Su e del volume esistente V.

Per le costruzioni occupate da aziende artigiane di produzione in zone stralciate dai piani di lottizzazione convenzionata, sono ammessi, sempre che le loro produzioni non siano inquinanti e rumorose, i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria;

Risanamento igienico-edilizio;

Possibilità di aumento della superficie utile Su, all'interno dell'area di proprietà, di un 10% *una tantum* per la installazione di servizi igienici e tecnologici;

nel caso di cessazione della attuale attività, sarà concesso il mantenimento della attuale destinazione oltre ad altre, escluse le residenziali, che abbiano attinenza con i servizi necessari, pubblici o privati, ad un quartiere residenziale e non già previsti tra le urbanizzazioni secondarie dal Piano Particolareggiato di Inquadramento e seguenti piani di lottizzazione convenzionata.

<<<<>>>>

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **Bene n. 1**

Vi è regolarità edilizia per quanto attiene gli aspetti autorizzativi.

Lo stabile è stato assentito con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 14/79 del 16/02/1979 rilasciata a nome di

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1269/2001-1833 del 13/12/2001 intestata a

In data 24/01/2002 prot. n. 702, risulta depositata presso l'UTC istanza completa di tutti gli allegati richiesti, compreso la dichiarazione del D.L. ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 e s.m.&i. con dichiarazione sugli impianti L. 46/90, per il Certificato di abitabilità ad oggi non ancora rilasciato.

L'Attestato di Prestazione Energetica del 20/05/2016 a firma del Geom. Michele Giannotta, documento gentilmente fornito dalla persona esecutata, certifica che l'immobile è di classe energetica G.

Lo stato di fatto dello stabile oltre a non essere conforme rispetto agli atti catastali come innanzi formalizzato, in base alle verifiche effettuate, non è conforme alle previsioni del progetto in sanatoria innanzi citato.

Infatti rispetto al progetto si annotano le seguenti difformità:

1. - la copertura della veranda è stata incrementata, con manufatto in legno di mq.  $(2,40 \times 3,60) + (1,70 \times 0,80) =$  mq. 10,00. Pertanto l'intera copertura assentita per mq. 17,24 a seguito di tale intervento risulta di mq. 27,24.

Tale intervento rientra nella Tipologia 2 dell'Allegato 1 ex art. 32 c. 25 D.L. 269/2003 e s.m&i: *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Infatti l'Art. 77 Zone E1 delle N.T.A. del P.R.G. disciplina che le verande possono coprire una superficie non maggiore del 40% della superficie utile residenziale. Il 40% della superficie utile residenziale corrispondente alla superficie netta abitabile di mq. 128,60 corrisponde a mq. 51,44, valore che copre ampiamente la superficie di mq. 27,24 realizzata.

In base alla delibera di C.C. n. 16 del 26/04/2021 con la quale l'Amministrazione ha determinato i parametri di costo del costo di costruzione e delle urbanizzazioni si ricava:

- costo di costruzione € 721,78/mq.

€ 721,78 x mq. 10,00 x 0,60 x 0,05 x 2 = € 433,07

- costo U.P. € 59,94/mq e U.S. € 27,96/mq

€(59,94 + 27,96) x 10,00 x 2 = € 619,14

Costo complessivo € 1.052,21

La SCIA in sanatoria andrà corredata del Parere Paesaggistico, della dichiarazione del tecnico che le caratteristiche del manufatto rientrano nei parametri delle opere minori (D.G.R. n. 1663 del 29/11/22 All. C). La pratica sarà definita con l'aggiornamento presso il Catasto.

Costo totale di massima della sanatoria, comprensiva dei diritti di segreteria di € 50,00 (SCIA), € 100,00 (Paesaggistica), € 1.000,00 (sanzione) e spese tecniche, ammonta ad € 5.000,00.

2. - il vano aperto della cucina risulta ampliato rispetto alla superficie coperta assentita di mq. 5,37 a mq. 9,45 con un incremento di mq. 4,08. Tale abuso è difforme rispetto al titolo abilitativo e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche. Con l'entrata in vigore della L. 105/2024 - Decreto Salva Casa, l'abuso di che trattasi è configurabile nella fattispecie contemplata dall'Art. 34-bis co. 1-bis c) - *Tolleranze Costruttive.*

1.-bis. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro limiti:*

c) *del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e 300 metri quadrati.*

Infatti l'abuso è stato realizzato entro il 24 maggio 2024 e l'incremento di mq. 4,08 di superficie è inferiore al 4% della superficie utile netta del fabbricato di mq. 128,60 .

mq.  $128,60 \times 4\% =$  mq. 5,14 > 4,08 mq.

Poiché il Funzionario dell'UTC interpellato circa le modalità per effettuare una tale sanatoria ha riferito che l'Ufficio non ha ancora definito la casistica, in base alle disposizioni dello **Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali co. 5 c)** il manufatto potrà essere sanato previo deposito di SCIA in sanatoria con il pagamento del doppio del contributo di costruzione inteso come costo di costruzione e costo delle urbanizzazioni.

Pertanto:

- costo di costruzione € 721,78/mq.  
€ 721,78 x mq. 4,08 x 0,05 x 2 = € 294,49  
- costo U.P. € 59,94/mq e U.S. € 27,96/mq  
€(59,94 + 27,96) x 4,08 x 2 = € 717,26  
Costo complessivo € 1.011,75

La SCIA in sanatoria andrà corredata del Parere Paesaggistico, della dichiarazione del tecnico che le caratteristiche del manufatto rientrano nei parametri delle opere minori (D.G.R. n. 1663 del 29/11/22 All. C). La pratica sarà definita con l'aggiornamento presso il Catasto.

Costo totale di massima della sanatoria, comprensiva dei diritti di segreteria di € 50,00 (SCIA), € 100,00 (Paesaggistica) e spese tecniche, ammonta ad € 4.000,00.

<<<<>>

### Bene n. 2 e n. 3

Vi è regolarità edilizia per quanto attiene gli aspetti autorizzativi in concomitanza con la situazione dei luoghi.

Lo stabile è stato assentito con:

- Concessione Edilizia n. 193/96 del 28/08/1996 intestata alla Impresa Edile F.lli Natile Francesco Luigi e Sante S.n.c. per la Costruzione di Edifici residenziali del Sub. Comp. C1/5 Unità Ed. "Dc" - "Ae-f" - "Ag" - "Ah".

- Concessione Edilizia di Variante n.ò 77/99-662 del 28/01/2000 intestata alla Impresa Edile F.lli Natile Francesco Luigi e Sante S.n.c.

L'intero stabile è stato dichiarato abitabile con *Dichiarazione di Abitabilità* del 19 gennaio 2001.

L'Attestato di Prestazione Energetica del 29/09/2015 a firma del Geom. Michele Giannotta, documento gentilmente fornito dalla persona esecutata, certifica che l'immobile è di classe energetica E.

### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

#### Bene n. 1

Non vi sono oneri condominiali

- Bene n. 2 - Bene n. 3

In base alle informazioni assunte non vi sono pendenze per oneri condominiali.

### IMPOSTE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

La vendita del Bene n. 1, oggetto della presente relazione, essendo la debitrice esecutata persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

### FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati sono cespiti indipendenti, caratterizzati da autonomia funzionale e reddituale.

Il Bene n. 1 che si compone della residenza e dell'area circostante con rapporto di pertinenzialità rispetto all'abitazione è un'unica entità e, quindi, ai fini della procedura, costituisce il LOTTO n. 1

Il Bene n. 2 ed il Bene n. 3, l'alloggio ed il locale box, sono due entità autonome ma poiché in base al contratto di compravendita per Notaio Macchia, il box è pertinenza dell'alloggio, i due beni costituiscono unica entità e pertanto ai fini della procedura costituiscono il Lotto n.

### LOTTO n. 1

Residenza estiva sita alla S.C. Pozzo Serralto a circa km. 3,00 dal centro abitato in zona dell'Agro del Comune di Putignano ricca di residenze stagionali

Da Viale Cristoforo Colombo a circa km. 1,500 dall'imbocco della strada comunale in corrispondenza di una curva a 90°, un piccolo tratto di strada interpoderale porta ad un ingresso delimitato da due pilastri con cancello in ferro che immette in un ampio piazzale pavimentato.

All'interno del lotto, una costruzione si sviluppa a piano seminterrato e piano rialzato. Al piano seminterrato sono poste le stanze da letto ed i servizi. Al piano rialzato sono localizzate la cucina con soggiorno altro bagno e veranda.

La struttura portante del fabbricato è mista perché costituita da muratura portante perimetrale, rivestita per la parte fuori terra con mattoni di pietra bocciardata, e da pilastri e travi in c.a. posti internamente. Le coperture sono in latero-cemento e poggiano sulla muratura lungo il perimetro e sulle travi nella parte intermedia.

La muratura portante è posta a ridosso del terrapieno perché la costruzione è priva di intercapedine. Da scala esterna si accede ad un piccolo ingresso con corridoio. A lato sinistro si trovano tre stanze da letto ed una cisterna per riserva idrica; di seguito, un ripostiglio e a lato destro una scala in muratura che porta al piano rialzato ed in adiacenza altro ripostiglio e bagno. La scala immette al piano superiore direttamente nel soggiorno pranzo con vano cucine, piccolo bagno e veranda coperta. Al piano rialzato si accede anche da scala esterna, posta di fronte al cancello di ingresso al lotto.

Tutti gli ambienti sono intonacati al civile e pavimentati con mattoni di gres di colore chiaro.

Gli ambienti del piano seminterrato prendono aria e luce da finestre alte, ricavate tra la quota del terrapieno ed il solaio di copertura.

I serramenti sono in anticorodal bronzato senza vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburrato, con pannello a vetri.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto idrico, alimentato con la riserva idrica mediante impianto autoclave, fornisce tutti i servizi. L'impianto fognante scarica in una fossa biologica tipo Imhoff con subirrigazione.

Ad ornamento della residenza una superficie di terreno avente estensione complessiva di ca mq 1.075 rivenienti dalla p.lla agraria 313 (mq. 1.220,00), coincidente con quella del Catasto Fabbricati, al netto delle aree di sedime degli immobili (residenza P.T., manufatto cucina rustica, locale tecnico), è attrezzata a verde, orto, piazzale e servitù di passaggio. Parte di quest'area ca. mq 200,00 costituisce striscia di passaggio carrabile alla p.lla retrostante n. 40, delimitata con muro a secco di confine e recinzione in muratura.

Il lotto è nella disponibilità del debitore esecutato sig.ra ##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: #####

Consistenza commerciale LOTTO n. 1

	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
P. Int.	85,57	106,25	1	106,25
P Rialz	43,03	56,23	1	56,23
Veranda	32,21	32,21	0,35	11,27
Terreno pertinenziale	1.075	=		=
Totale		194,69		173,75

In Catasto fabbricati

**Abitazione unifamiliare ubicata in Putignano alla Strada Comunale Pozzo Serralto Piano T1**

Dati identificativi				Dati di classamento				
Se z.	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	<b>57</b>	<b>313</b>		<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>7,5 vani</b>	<b>Totale: 213 mq. Totale escluse aree scoperte : 173 mq.</b>	<b>503,55</b>

**Il LOTTO n. 1 viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1**

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

**LOTTO n. 2**

Trattasi di una residenza signorile collocata in zona di recente espansione prospiciente Viale Cristoforo Colombo.

L'immobile fa parte di una palazzina che si sviluppa a piano seminterrato, piano rialzato e primo piano, serviti da impianto ascensore.

L'area di pertinenza del lotto, antistante la palazzina è attrezzata a verde ed è delimitata con una recinzione in muratura di c.a. con sovrastante ringhiera.

Il cancello con n.c. 80 immette all'androne, pavimentato con mattoni di granito.

L'alloggio a lato sinistro del pianerottolo di arrivo, interno n. 4, è munito di porta blindata, che immette nella zona giorno, costituita da ampio ingresso/soggiorno e ampia cucina abitabile.

Di fronte entrando si accede alla zona notte costituita da un office di disimpegno su cui affacciano tre stanze da letto due bagni ed un ripostiglio.

Le stanze da letto sono pavimentate con parquet, le altre zone sono pavimentate con lastre di marmo pregiato di quarzite naturale dal colore variegato.

I bagni sono pavimentati e piastrellati in ceramica fino ad altezza di m. 2,50. I sanitari di colore bianco sono muniti di rubinetterie cromate.

Gli infissi muniti di tapparelle in alluminio sono in legno massello con vetrocamera.

Anche le porte interne son in legno massello.

Le pareti sono rifinite con intonaco tipo stucco veneziano.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed a norma.

L'impianto termico è autonomo a gas con diffusori in ghisa.

L'alloggio è dotato di terrazzo al p.2 di esclusiva proprietà cui si accede con la scala .

Pertinenza dell'alloggio è il locale box-cantina posto al piano seminterrato cui si accede da rampa esterna al civico n. 86 e mediante l'ascensore. E' munito di impianto elettrico ed impianto idrico ed è munito di serranda metallica motorizzata.

Il lotto è nella disponibilità del debitore esecutato sig.ra ##### nata a Putignano il 26/11/1947 - c.f.: #####

**Consistenza commerciale LOTTO n. 2**

	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Corfficienti	Superficie Commerciale
Alloggio.	97,48	114,43	1	114,43
C.T.	0,80	1,10	1	1,10
Balconi	19,30	19,30	0,25	4,83
Terrazzo esclusivo	140,56	140,56	25% x 25 mq + 10% differenza	17,81
Locale box	29,90	35,61	0,50	17,80
Totale				155,98

LOTTO n. 2 in Catasto fabbricati è identificato da due entità catastali:

**Abitazione in Putignano al Viale Cristoforo Colombo n. 80 Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano 1-2**

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Fogli o	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €
	37	1204	10	A/3	4	7 vani	Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte 132 mq.	795,34

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Locale ubicato in Putignano al Viale Cristoforo Colombo n. 86/C Piano S1**

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Fogli o	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita €
	37	1204	19	C/6	3	=	34 mq.	96,58

**Il LOTTO n. 2 viene posto in vendita per il diritto di usufrutto 1/1**

<<<<>>

**STIMA**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

**Valore di stima dei lotti: LOTTO n. 1, LOTTO n. 2**

La valutazione economica degli immobili è stata effettuata mediante la procedure di stima del Metodo Comparativo.

Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti.

E' subordinata, quindi, alla conoscenza del mercato immobiliare locale, prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione (assimilabile al bene di cui trattasi) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.

E' opportuno precisare che con l'indagine di mercato, è stata individuata il segmento di mercato in cui collocare il bene anche in funzione della dotazione impiantistica, grado di finitura e qualità dei materiali dei beni oggetto di stima.

E' stata esperita un'indagine di mercato presso operatori del settore operanti in loco al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e di avere, ove possibile, i valori di compravendita recenti di beni simili a quello di stima.

Quando non è stato possibile reperire dati validi dagli operatori locali, sono state prese in esame fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare .

Da questi dati è stato determinato il valore medio ordinario che parametrato con i coefficienti di merito del bene da stimare ha fornito il probabile valore di mercato.

**LOTTO n. 1**

Si premette che in base agli atti esaminati (le concessioni edilizie e l'accatastamento) tra la residenza e l'area vi è un vincolo pertinenziale.

Pertanto l'area non sarà oggetto di stima in quanto il suo valore sarà implicito a quello complessivo del bene.

L'indagine di mercato presso operatori immobiliari del posto ha consentito di reperire valori di compravendita di recenti transazioni relativi ad immobili situati nella stessa zona e simili per composizione (stanze residenziali nel piano seminterrato) a quello di interesse.

- Strada Comunale Pozzo Serralto Vendita villa di 125 mq terreno mq. 2.000,00 al prezzo € 88.000,00 prezzo mq. 704,00
- Strada Comunale Pozzo Serralto Vendita villa di 95 mq terreno mq. 7.000,00 al prezzo € 80.000,00 prezzo mq. 842,10
- Strada Comunale Pozzo Serralto Vendita villa 117 mq terreno mq. 2.000,00 al prezzo € 115.000,00 ,00 prezzo mq. 982,91;
- Strada Comunale Pozzo Serralto Vendita villa 125 mq terreno mq. 1.000,00 al prezzo € 115.000,00 ,00 prezzo mq. 920,00/mq;

Pertanto possiamo ritenere che il prezzo medio della media ponderata dei quattro valori innanzi assunti e ritenuti ordinari di 861,47 €/mq sia il valore medio ordinario per la nostra valutazione.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Stato di conservazione	Coeff.
<i>Da ristrutturare</i>	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Riscaldamento	Coefficiente
Autonomo	+5%
Centralizzato	0
Centralizzato valvole	+2%
<i>Assente</i>	-5%

Luminosità	Note	Coefficiente
Molto luminoso	Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno	+ 10%

Luminoso	Soleggiamento diretto presente in buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiamento diretto presente in parte del giorno	0%
<i>Poco luminoso locali residenziali al seminterrato</i>	<i>Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente</i>	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
<i>Mista</i>	<i>0%</i>
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	-10%
<i>Oltre 40 anni</i>	+ 10%	0%	-15%

Coefficiente di merito complessivo	
Stato di conservazione	- 10%
Riscaldamento	-5%
Luminosità	-5%
Esposizione e vista	0%
Età	-15%
<b>Coefficiente globale</b>	<b>- 35%</b>

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 173,75

Valore medio di mercato € 861,47/mq

Coefficiente di merito - 35%

$\text{mq } 173,75 \times \text{€ } 861,47/\text{mq} \times 0,65 = \text{€ } 97.292,27$

Prezzo del lotto, al netto del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

$\text{€ } 97.292,27 \times 85\% = \text{€ } 82.698,43$

Al netto degli oneri per le sanatorie e le pratiche di aggiornamento del Catasto, ammontanti ad

$\text{€ } (5.000,00 + 4.000,00 + 1.500,00) = \text{€ } 10.500,00$

$\text{€ } 82.698,43 - \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 72.198,43$  che si arrotonda ad € 72.000,00



**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n. 1 € 72.000,00**

&lt;&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;&gt;

**LOTTO n. 2**

Presso gli operatori locali non sono stati reperiti valori recenti ed idonei relativi a transazioni avvenute nella zona di Viale Cristoforo Colombo, per immobili paragonabili per parametri intrinseci ed estrinseci a quello di interesse. Pertanto si è proceduto acquisendo valori OMI dichiarati reperiti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Sempre dall'Agenzia delle Entrate dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati nel periodo gennaio-giugno 2024 è stato possibile estrapolare i seguenti dati:

- appartamento di mq. 118 + box mq 23 venduto ad € 150.000,00 al prezzo unitario di 1.158,30 €/mq
- appartamento mq. 129 + box mq 19 venduto ad € 173.000,00 al prezzo unitario di 1.249,10 €/mq
- appartamento mq. 117 + box mq 17 venduto ad € 160.000,00 al prezzo unitario di 1.274,90 €/mq
- appartamento mq. 123 + box mq 30 venduto ad € 245.000,00 al prezzo unitario di 1.775,36 €/mq

Pertanto possiamo ritenere che il prezzo medio ottenuto dalla media ponderata dei quattro valori innanzi assunti e ritenuti ordinari di 1.369,71 €/mq sia il valore ordinario per la nostra valutazione.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. Questi coefficienti consentono di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico. Detto coefficiente globale unico, applicato al valore medio, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Stato di conservazione	Coeff.
Da ristrutturare	- 10%
<i>Buono stato</i>	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 15%

Riscaldamento	Coefficiente
<i>Autonomo</i>	+5%
Centralizzato	0
Centralizzato valvole	+2%
Assente	-5%

Luminosità	Note	Coefficiente
Molto luminoso	Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiamento diretto presente in	+ 5%

	buona parte del giorno	
<i>Mediamente luminoso</i>	<i>Soleggiamento diretto presente in parte del giorno</i>	0%
Poco luminoso	Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
<i>Mista</i>	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

Età edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 ANNI	+ 5%	0%	-10%
<i>Oltre 40 anni</i>	+ 10%	0%	-15%

<b>Coefficiente di merito complessivo</b>	
Stato di conservazione	0%
Riscaldamento	+5%
Luminosità	+0%
Esposizione e vista	0%
Età	0%
<b>Coefficiente globale</b>	<b>+5%</b>

In definitiva in base alle considerazioni testè fatte si ottiene:

Superficie commerciale mq 155,98

Valore medio di mercato € 1.369,71

Coefficiente di merito +20%

mq 155,98 x € 1.369,71/mq x 1,20 = € 224.329,73 che si arrotonda ad € 224.000,00

Con atto per Notaio F. Lojodice del 17/11/2015 rep. 44680 la sig.ra

ha ceduto a

) la nuda proprietà riservandosi a vita l'usufrutto.

Il calcolo dell'usufrutto in base all'età della sig.ra

legale del 2,50% vigente al momento è di € 67.200,00,00 al tasso di interesse

**Il LOTTO n. 2 viene posto in vendita per il diritto di usufrutto 1/1 che ammonta € 67.200,00**

L'Esperto

Ing. Michele Caldarola

All.:

1. Lotto 1 Visure catastali e planimetrie;
2. Lotto 1- Doc. 6 Collaudo-C. Edil.14/79 del 16/02/1979 e Abitabilità;
3. Lotto 1 - Doc 7 C. Edil. in sanatoria n.1269/2001 del 13/12/01;
4. Lotto 1 - Doc 8 Progetto in sanatoria;
5. Lotto 1 - Doc 5 APE;
6. Lotto 1 - Doc 3 Pratica accatastamento, Compraventita Notaio Notarnicola rep. 143856 del 22/7/81, istanza abitabilità;
7. Lotto 1 - Visura P.IIa 39;
8. Lotto 1 - Documentazione fotografica;
9. Lotto 2 - Visure catastali e planimetrie;
10. Lotto 2 - Doc1 Abitabilità, C.Edil. 193/96, CF. Edil. di variante n. 77/99, compravendita Notaio Macchia rep 41768 del 05/02/01, APE, Contratto Mantenimento;
11. Lotto 2 - Documentazione fotografica
12. Perizia privacy;
13. Checklist;
14. Foglio riassuntivo;
15. Bandi.



FOGLIO RIASSUNTIVO

**LOTTO n. 1**

**Catasto Fabbricati:**

**Comune di Putignano(BA) - Fg. 57 - P.lla 313 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Superf. Catast. Totale 213 mq. Totale escluse aree scoperte: 173 mq. - Rendita € 503,55 - Via Nicola Pende n. 5 - Piano 1 - Strada Comunale Pozzo Serralto P T1**

<<<<>>

**LOTTO n. 2**

**Catasto Fabbricati:**

**Comune di Putignano(BA) - Fg. 37 - P.lla 1204 - Sub. 10 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 7 vani - Superf. Catast. Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte 132 mq. - Rendita € 793,34 - Viale Cristoforo Colombo n. 80 - Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano 1-2.**

**Comune di Putignano(BA) - Fg. 37 - P.lla 1204 - Sub. 19 - Categoria C/6 - Classe 3 - Superf. 34 mq. - Rendita € 96,58 - Viale Cristoforo Colombo n. 80 - Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano S1.**



RIEPILOGO BANDO D'ASTA
------------------------

**LOTTO n. 1**

Residenza estiva sita alla S.C. Pozzo Serralto a circa km. 3,00 dal centro abitato.

Da Viale Cristoforo Colombo a circa km. 1,500 dall'imbocco della strada comunale in corrispondenza di una curva a 90°, un piccolo tratto di strada interpoderale porta ad un ingresso delimitato da due pilastri con cancello in ferro che immette in un ampio piazzale pavimentato.

All'interno del lotto, una costruzione si sviluppa a piano seminterrato e piano rialzato cui si accede mediante due scale esterne. Al piano seminterrato tre stanze da letto con bagno, ripostiglio e scala interna di collegamento con il piano superiore. Al piano rialzato sono localizzate la cucina con soggiorno altro bagno e veranda.

La struttura portante del fabbricato è mista perché costituita da muratura portante perimetrale, rivestita per la parte fuori terra con mattoni di pietra bocciardata, e da pilastri e travi in c.a. posti internamente. Le coperture sono in latero-cemento e poggiano sulla muratura lungo il perimetro e sulle travi nella parte intermedia.

La muratura portante è posta a ridosso del terrapieno perché la costruzione è priva di intercapedine. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile e pavimentati con mattoni di gres di colore chiaro.

Gli ambienti del piano seminterrato prendono aria e luce da finestre alte, ricavate tra la quota del terrapieno ed il solaio di copertura.

I serramenti sono in anticorodal bronzato senza vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburrato, con pannello a vetri.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto idrico, alimentato con la riserva idrica, posta al piano seminterrato, mediante impianto autoclave, fornisce tutti i servizi. L'impianto fognante scarica in una fossa biologica tipo Imhoff con subirrigazione.

Sul retro del fabbricato è posto un vano, aperto su un lato, con destinazione cucina.

Ad ornamento della residenza una superficie di terreno avente estensione complessiva di ca mq 1.075 rivenienti dalla p.lla agraria 313 (mq. 1.220,00), coincidente con quella del Catasto Fabbricati, al netto delle aree di sedime degli immobili (residenza P.T., manufatto cucina rustica, locale tecnico), è attrezzata a verde, orto, piazzale e servitù di passaggio. Infatti, parte di quest'area ca. mq 200,00 costituisce striscia di passaggio carrabile alla p.lla retrostante n. 40, delimitata con muro a secco di confine e recinzione in muratura.

Il lotto con la costruzione di superficie netta 160,99 e superficie lorda commerciale mq. 173,75 e le aree accessorie è nella disponibilità della debitrice esecutata.

**Catasto Fabbricati:**

**Comune di Putignano(BA) - Fg. 57 - P.lla 313 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 7,5 vani - Superf. Catast. Totale 213 mq, Totale escluse aree scoperte: 173 mq. - Rendita € 503,55 - Via Nicola Pende n. 5 - Piano 1 - Strada Comunale Pozzo Serralto P T1**

**Il LOTTO n. 1 viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1**

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO n.1 € 72.000,00**

<<<<>>

**LOTTO n. 2**

Trattasi di una residenza signorile collocata in zona di recente espansione prospiciente Viale Cristoforo Colombo.

L'immobile fa parte di una palazzina che si sviluppa a piano seminterrato, piano rialzato e primo piano, serviti da impianto ascensore.

L'area di pertinenza del lotto, antistante la palazzina è attrezzata a verde ed è delimitata con una recinzione in muratura di c.a. con sovrastante ringhiera.

Il cancello con n.c. 80 immette all'androne, pavimentato con mattoni di granito.

L'alloggio a lato sinistro del pianerottolo di arrivo, interno n. 4, è munito di porta blindata, che immette nella zona giorno, costituita da ampio ingresso/soggiorno e ampia cucina abitabile.

Di fronte entrando si accede alla zona notte costituita da un office di disimpegno su cui affacciano tre stanze da letto due bagni ed un ripostiglio.

Le stanze da letto sono pavimentate con parquet, le altre zone sono pavimentate con lastre di marmo di quarzite naturale dal colore variegato.

I bagni sono pavimentati e piastrellati in ceramica fino ad altezza di m. 2,50. I sanitari di colore bianco sono muniti di rubinetterie cromate.

Gli infissi muniti di tapparelle in alluminio sono in legno massello con vetrocamera.

Anche le porte interne son in legno massello.

Le pareti sono rifinite con intonaco tipo stucco veneziano.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed a norma.

L'impianto termico è autonomo a gas con diffusori in ghisa.

L'alloggio è dotato di terrazzo dei proprietà esclusiva al P. 2 cui si accede dal vano scala .

Pertinenza dell'alloggio è il locale box-cantina posto al piano seminterrato cui si accede da rampa esterna al civico n. 86 e mediante l'ascensore. E' munito di impianto elettrico ed impianto idrico ed è munito di serranda metallica motorizzata.

Il lotto di superficie commerciale 155,98 mq è nella disponibilità della debitrice esecutata.

**Catasto Fabbricati:**

**Comune di Putignano(BA) - Fg. 37 - P.Illa 1204 - Sub. 10 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 7 vani - Superf. Catast. Totale: 155 mq. Totale escluse aree scoperte 132 mq. - Rendita € 793,34 – Viale Cristoforo Colombo n. 80 - Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano 1-2.**

**Comune di Putignano(BA) - Fg. 37 - P.Illa 1204 - Sub. 19 - Categoria C/6 - Classe 3 - Superf. 34 mq. - Rendita € 96,58 – Viale Cristoforo Colombo n. 80 - Lotto A Edificio EF Interno 4 Piano S1.**

**Il LOTTO n. 2 viene posto in vendita per il diritto di usufrutto 1/1**

**PREZZO DI VENDITA del diritto di Usufrutto € 67.200,00**

