



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.

promossa dal

omissis

contro

omissis





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SOMMARIO

TRIBUNALE DI BARI.....	1
SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	5
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....	7
DATI CATASTALI.....	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
TITOLARITA' E CONFINI.....	7
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	9
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI.....	9
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10
REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	12
COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE.....	12
STIMA.....	14
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	14
VALUTAZIONE LOTTO UNICO.....	14
CONCLUSIONI.....	17
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	18
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2023	
DEL R.G.E.....	20





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 212.000,00 20

FORMALITA’ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO..... 23

ALLEGATI..... 24





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

In data 25/11/2023, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Napoleone Bonaparte 17/d – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 0808094649 - 3284648296, Fax 0809080264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Marina Cavallo presso il Tribunale di Bari.

PREMESSA

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Oliva Giada, e insieme ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 12/12/2023 alle ore 10:00.

Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali necessarie. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto di concerto con il sottoscritto CTU allegato alla presente relazione.

In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali dei beni pignorati, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, attraverso il reperimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Putignano.

Il compendio immobiliare riportato nell'atto di pignoramento ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è composto dai seguenti immobili:

- Immobile sito a Putignano (BA) in Strada Comunale Spine Rossine n. 10, individuato in Catasto fabbricati al foglio 50, particella 895, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale mq 152.



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è riportato al catasto fabbricati al foglio 50 particella 895 sub 5. Ad esso si accede, attraverso una strada privata in comunione con altri immobili, superando un cancello carrabile posto lungo Strada Comunale Spine Rossine n.10.

All'appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare isolato, si accede attraverso vano scala esterno pertinenziale che conduce anche al lastrico solare con relativo sottotetto, anch'essi pertinenziali e di uso esclusivo dell'appartamento oggetto di stima. (foto 1-2). L'immobile è accatastato con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2.

Il vano scala a piano terra internamente presenta murature intonacate e boiserie in legno a mezza altezza; la scala rivestita in pietra (foto 3-4), conduce al primo piano, dove attraverso una porta in legno si accede all'abitazione (foto 5). Un piccolo disimpegno, con citofono, conduce alla sala da pranzo con cucina, ambiente unico con il soggiorno (foto 6-7-8-9). La cucina è esposta a nord, tramite una porta-finestra con balcone (foto 10), mentre il soggiorno ha una finestra e una porta-finestra con balcone, con esposizione a est. Un secondo disimpegno conduce alla zona notte con i servizi (foto 11). Questa è composta da tre camere da letto, due singole e una matrimoniale e due bagni. La prima camera da letto singola presenta una porta-finestra d'accesso al balcone esposto a ovest (foto 12-13-14). La seconda camera singola ha, invece, una finestra esposta a sud (foto 15-16). La camera matrimoniale ha una finestra rivolta ad est (foto 17-18-19).

Il primo bagno è dotato di lavandino, wc e bidet, doccia angolare, ed è intonacato con un rivestimento in mattonelle quadrate in gres effetto pietra, fino a una altezza di circa 2 metri. Il secondo bagno è dotato di lavandino, wc e bidet, e vasca. Presenta lo stesso rivestimento citato sopra (foto 20). Il pavimento, in gres effetto pietra di colore chiaro, è uniforme in tutta la casa.

Nei bagni sono installati termoarredi e tutti gli ambienti, ad eccezione della camera singola più piccola hanno radiatori in ghisa a parete (foto 21), collegati a caldaia murale a gas (Radiant) collocata esternamente sul balcone esposto a nord. Si rileva la presenza di uno split Ariagel a muro sul balcone esposto a est con unità interna di climatizzazione a servizio del soggiorno e della camera da letto matrimoniale (foto 22). Nel soggiorno vi è inoltre, una termostufa a pellet Klover (foto 23). Si rileva la presenza di uno split Kelon a muro sul balcone esposto a ovest con unità interna di climatizzazione a servizio delle due camere singole (foto 24-25).

L'appartamento è dotato di antenna tv, di citofono collocato all'ingresso vicino alla porta e sensori d'allarme in tutti gli ambienti. Accanto la cucina, in una nicchia, è posizionata la lavatrice.





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane in alluminio. Tutte le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica con relativo cassonetto in legno ad ispezione frontale. Le porte, sia interne che d'ingresso, sono in legno.

Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, giallo paglierino, ad eccezione della camera matrimoniale, che ha tre pareti bianche e una color grigio.

Una zona dell'ingresso e la parete di fondo del soggiorno presentano un rivestimento in finta pietra con effetto tridimensionale.

I balconi presentano pavimentazione in gres effetto pietra con soglie in travertino, finitura della muratura di facciata con spatolato giallo paglierino e alcune parti, in corrispondenza degli ingressi al piano terra e dei cantonali, sono rivestite con lastre in pietra.

L'accesso al lastrico solare avviene tramite una porta in alluminio. Il pianerottolo di sbarco della scala è stato in parte chiuso per ricavarne un piccolo ripostiglio (foto 26). Il lastrico solare è perimetrato da parapetti in muratura e ringhiere di ferro (foto 27-28). Su parte di esso è stata realizzata una tettoia (foto 29). Attraverso il lastrico solare si accede al sottotetto, anch'esso con porta d'accesso in alluminio, dotato di due finestre, un termosifone in ghisa a muro e attrezzato con piccola cucina avente lavandino, piano cottura e frigorifero (foto 30-31). Al di sopra della copertura a spiovente del sottotetto sono posizionati venti pannelli fotovoltaici, il cui inverter "Aurora" è posizionato all'interno del locale sottotetto (foto 32-33).





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente CTU è in grado di affermare che il bene oggetto di stima può determinare un unico lotto di vendita, come di seguito specificato:

Il **LOTTO** è formato dai seguenti beni:

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale Spine Rossine n. 10, individuato in Catasto fabbricati al foglio 50, particella 895, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale mq 152.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		50	895	5			A/2	2	152 mq	€ 772,10

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, distinta al catasto al foglio 50, p.lla 895, ricade all'interno delle seguenti zone:

- P.R.G.: zona C3-2 – zona di espansione estensiva.

TITOLARITA' E CONFINI

Gli immobili oggetto del pignoramento, appartengono a:

- ***omissis*** (proprietà) Codice fiscale: ***omissis***

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (proprietà) Codice fiscale: ***omissis***



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

L'immobile oggetto della procedura confina con il piano terra facente parte dello stesso edificio, avente accesso autonomo e indipendente.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

ABITAZIONE PIANO T-1-2: FG. 50 PTC 895 SUB 5

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
DISIMPEGNO	4,72	5,42	100%	5,42	2,96	-	BUONO
CUCINA/DALA DA PRANZO	21,26	21,49	100%	21,49	2,96	N	BUONO
SOGGIORNO	22,30	28,00	100%	28,00	2,96	E	BUONO
DISIMPEGNO	7,15	8,37	100%	8,37	2,96	-	BUONO
CAMERA M	22,73	26,61	100%	26,61	2,96	E	BUONO
CAMERA 1	11,31	13,97	100%	13,97	2,96	W	BUONO
CAMERA 2	8,96	11,03	100%	11,03	2,96	S	BUONO
WC 1	6,13	7,55	100%	7,55	2,96	S	BUONO
WC 2	4,52	5,66	100%	5,66	2,96	S	BUONO
RIPOSTIGLIO	0,76	1,64	100%	1,64	2,96	-	BUONO
VANO SCALA	12,57	15,97	35%	5,60	2,66	W	BUONO
BALCONI	18,36	20,77	25%*	5,19	-	N-W-S	BUONO
SOTTOTETTO	31,45	38,82	35%**	13,60	1,38	N-S	BUONO
LASTRICO SOLARE	104,67	110,69	25%	14,82	-	N-W-S-E	BUONO
TOTALE				168,95			

* (Fino a 25mq, per le eccedenze 10%)

** (sottotetto non abitabile - altezza media minima inferiore a mt 2,40)



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

CORRISPONDENZA CATASTALE

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 12/12/2023, si precisa che l'immobile risulta essere difforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Nello specifico, la distribuzione interna è diversa.

Tali difformità sono state riportate nel rilievo allegato alla presente relazione.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo generale buono. Per quanto concerne il piano primo, oggetto di recente ristrutturazione, lo stato degli ambienti risulta essere perlopiù ottimo, con l'unica eccezione delle due camere singole, le quali sono interessate da un lieve fenomeno di condensa. Questo fenomeno si manifesta sul lastrico solare con la formazione localizzata di muschi.

La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle dotazioni impiantistiche presenti. A tal proposito, si fa presente che, al momento del sopralluogo, tutte le utenze sono attive e funzionanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è situato nella zona periferica del comune di Putignano. La struttura dell'immobile è di tipo intelaiato.

Nello specifico si possono individuare le seguenti caratteristiche:

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "Consistenza dell'immobile".
- Strutture verticali: struttura intelaiata mista.
- Pareti esterne: intonacate a civile con finitura effetto spatolato;
- Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: gres effetto pietra;
- WC 1: pavimento in gres e rivestimento con mattonelle quadrate in gres fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino, bidet, wc e vasca. Impianto idrico funzionante.
- WC 2: pavimento in gres e rivestimento con mattonelle quadrate in gres fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia. Impianto idrico funzionante.





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- Infissi interni: porte in legno a battente in tutte le stanze, eccetto per il ripostiglio in cucina, che presenta una porta scorrevole in legno.
- Infissi esterni: finestre e porte-finestre con infisso doppio vetro, in legno, con persiane in alluminio e avvolgibili in plastica con relativo cassonetto in legno ad ispezione frontale; porta in legno di ingresso.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante funzionanti. Sono presenti sensori d'allarme in tutti gli ambienti, compresi i bagni. Impianto termico dotato di radiatori in ghisa a parete, collegati a caldaia murale a gas (Radiant) e termoarredi in alluminio nei bagni. Si rileva la presenza di uno split Ariagel a muro sul balcone esposto a est con unità interna di climatizzazione a servizio del soggiorno e della camera da letto matrimoniale. Si rileva la presenza di uno split Kelon a muro sul balcone esposto a ovest con unità interna di climatizzazione a servizio delle due camere singole. Nel soggiorno vi è, inoltre, una termostufa a pellet Klover. L'appartamento è dotato di citofono. L'immobile in cui è collocato l'appartamento non è dotato di ascensore. Al di sopra della copertura a spiovente del sottotetto sono posizionati venti pannelli fotovoltaici con inverter "Aurora".

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'attestato di prestazione energetica, lo stesso redatto dal sottoscritto CTU, è stato trasmesso al catasto energetico della Regione Puglia. Essendo l'impianto dotato di libretto e del codice catasto regionale impianti, come da normativa, la validità dell'attestato di prestazione energetica è decennale. Il libretto va aggiornato con l'ultimo rapporto e controllo 2024.

L'Epi g_{l, nren} è pari a 222,25 kWh/mqanno e l'immobile risulta essere in classe energetica E.

Per il dettaglio, si rimanda all'attestato di prestazione energetica allegato.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'immobile risale al 1970.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico del Comune di Putignano, il sottoscritto CTU è riuscito a recuperare la seguente documentazione urbanistica attestante la realizzazione dell'immobile:

- Nulla osta esecuzione lavori edili del 19/08/1970
- Concessione edilizia in sanatoria del 23/11/1988





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- Pratica edilizia del 02/01/1998

In merito alla diversa distribuzione interna, durante il sopralluogo, la sig.ra ***omissis***, attuale occupante l'immobile, ha dichiarato che tale difformità è stata sanata con pratica edilizia nel 2021. Reperita copia della pratica edilizia dal tecnico progettista che l'ha redatta, si è però verificato presso l'ufficio tecnico comunale, attraverso formale richiesta, l'inesistenza del deposito di tale pratica. Ne consegue che le difformità già descritte nei precedenti paragrafi, risultano oggi ancora non sanate.

Per quanto concerne il confronto tra le pratiche edilizie menzionate e la situazione rilevata, si riscontrano le stesse difformità già rilevate nel confronto con la planimetria catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della procedura è attualmente occupato dal ***omissis***.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
Dal 18/06/1998 ad oggi	***omissis*** (proprietà 1000/1000)	COMPRAVENDITA			
		ROGANTE	DATA	N° Rep.	VOLUME
		Di Marcantonio Paolo	18/06/1998	99422	
		TRASCRIZIONE			
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	Fabbricati	Bari	13/07/1998	22216	15778

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata alla data del pignoramento.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contro il ***omissis***, l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario**
iscritta al R.G. n. 51802 R.P. n. 12100 presentazione n. 255 del 17/11/2010
A favore di ***omissis***.
Contro il ***omissis***.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 12/05/2023 R.G. 23037 – R.P. 17494.
A favore di ***omissis***.
Contro il ***omissis***.

COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE

Dalla comparazione dello stato di fatto dell'immobile rilevato, con le planimetrie allegate alle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse difformità a livello edilizio, così come precedentemente indicato e come spiegato nelle tavole grafiche in allegato.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto riportato in atti possono essere sanate attraverso pratiche diverse aventi costi differenti, così come di seguito specificato.

L'immobile, individuato al foglio 50 particella 895 sub. 5, presenta le seguenti difformità:

- rimozione di tramezzo di separazione tra ingresso e cucina/sala da pranzo;
- rimozione di tramezzo di separazione tra cucina/sala da pranzo e soggiorno, resi ambiente unico, con realizzazione di un arco con due nicchie laterali;
- realizzazione di un tramezzo in cucina, per realizzazione lavanderia;





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- riconfigurazione della zona notte, attraverso la rimozione dei tramezzi esistenti e la realizzazione di un disimpegno d'accesso alle due stanze singole, nonché di un nuovo tramezzo che divide in due la preesistente camera esposta a sud, per realizzare un ulteriore bagno;
- realizzazione di un piccolo ripostiglio sul pianerottolo di sbarco della scala all'ultimo impalcato;
- apertura di due finestre lungo le pareti del sottotetto;
- realizzazione di tettoia in legno, a copertura di parte del lastrico solare.

Fermo restando quanto già esposto in merito alla CILA in sanatoria del 2021, non presente negli atti del comune di Putignano, le difformità sopra riportate sono sanabili attraverso una SCIA in sanatoria ad eccezione della tettoia in legno. Per quest'ultima infatti, deve essere prevista la rimozione in quanto non soddisfa quanto riportato nel D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.e i. - D.M. 14.01.2008 all'elenco A.2. Interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici" punto 1.1.

Secondo tale decreto infatti, nel caso di edifici esistenti, le tettoie possono avere dimensione massima di 10 mq, altezza inferiore a 3 m e peso proprio e permanente portato inferiore a 0,5 Kn/mq. Nel caso specifico la tettoia rilevata misura 34,22 mq, quindi di fatto non è sanabile.

I restanti interventi sono invece doppiamente conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, e non incidono sulle opere strutturali, pertanto è previsto il versamento minimo di **€ 516,00**, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia. A tale somma vanno aggiunti i diritti di segreteria da allegare alla pratica, che secondo quanto stabilito dal Comune di Putignano sono pari a **€ 55,00**; il compenso professionale per la redazione della pratica da parte di un professionista abilitato per un totale di **€ 2.000,00**. Successivamente si procederà con la **variazione catastale** dell'immobile da consegnare all'ufficio tecnico comunale. Tale pratica deve essere redatta da professionista abilitato e per la stessa si stima un costo di **€ 500,00**, escluso il deposito per la variazione catastale di **€ 50,00**.

Per sanare quindi le difformità del lotto si stima un costo di circa **€ 3.121,00**.



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

STIMA

FORMAZIONE DEL LOTTO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, come precedentemente spiegato (vedi paragrafo "Consistenza dell'immobile"), così costituito:

Il **LOTTO** è formato dai seguenti beni:

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale Spine Rossine n. 10, individuato in Catasto fabbricati al foglio 50, particella 895, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale mq 152.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona D1
- Tipologia: Abitazioni di tipo civile
- Stato conservativo: buono
- Valore di mercato: min. €/mq 1350,00 - max. €/mq 1.900,00

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

V_m = il valore del bene oggetto di stima

V_{ma} = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$ = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- K_e = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- K_i = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- K_t = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- K_p = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
K_e	0,35	0,175	0,325
K_i	0,25	0,125	0,25
K_t	0,25	0,125	0,225
K_p	0,15	0,075	0,125
	$\Sigma K_{max} = 1,00$	$\Sigma K_{min} = 0,5$	$\Sigma K = 0,925$

Il valore del bene da stimare vale il 92,5 % del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso buone), si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

1.900,00 €/mq x 92,5% = 1.757,50 €/mq

Il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
Immobile (fg 50 ptc 895 sub 5)	168,95	1.757,50	1/1	296.929,62
(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)				296.929,62

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 4,5 - max. €/mq 6,4

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE ($R_{L_{TOT}}$) (6,4 x 92,5% x 168.95 x 12)	12.002,21 €
PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE ($S_{\%}$)	30%
SPESE TOTALI ANNUE (S_{TOT})	3.600.66 €
REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO ($R_N = R_{L_{TOT}} - S_{TOT}$)	8.401,55 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)	4%
(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE ($V_N = R_N / r$)	210.038,75 €

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)	296.929,62 €
VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)	210.038,75 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	253.484,18 €

Il valore di mercato del **LOTTO** è di 253.484,18 €.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico: 253.484,18 € - 15% = 215.461,56 €

Infine va decurtato l'ammontare delle spese per la sanatoria così come riportate nel paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie" pari a 3.121,00 €.

215.461,56 € - 3.121,00 € = 212.340,56 €

Il valore di mercato del cespite in oggetto è stato successivamente confrontato con beni analoghi oggi in vendita nel territorio di Putignano, reperiti attraverso operatori del mercato immobiliare. Da tale confronto è stato possibile confermare il valore calcolato e quindi **considerare come valore**

intero finale di stima: € 212.000,00





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

CONCLUSIONI

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al creditore ***omissis***, a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore, ***omissis***, a mezzo pec.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 25/03/2024

Arch. Maurizio Dalena





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **L'immobile**, sito al primo piano, composto da 6,5 vani, individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 895, Sub 5, Strada Comunale Spine Rossine n. 10, piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2.

L'immobile è riportato al catasto fabbricati al foglio 50 particella 895 sub 5. Ad esso si accede, attraverso una strada privata in comunione con altri immobili, superando un cancello carrabile posto lungo Strada Comunale Spine Rossine n.10.

All'appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare isolato, si accede attraverso vano scala esterno pertinenziale che conduce anche al lastrico solare con relativo sottotetto, anch'essi pertinentziali e di uso esclusivo dell'appartamento oggetto di stima. (foto 1-2). L'immobile è accatastato con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2.

Il vano scala a piano terra internamente presenta murature intonacate e boiserie in legno a mezza altezza; la scala rivestita in pietra (foto 3-4), conduce al primo piano, dove attraverso una porta in legno si accede all'abitazione (foto 5). Un piccolo disimpegno, con citofono, conduce alla sala da pranzo con cucina, ambiente unico con il soggiorno (foto 6-7-8-9). La cucina è esposta a nord, tramite una porta-finestra con balcone (foto 10), mentre il soggiorno ha una finestra e una porta-finestra con balcone, con esposizione a est. Un secondo disimpegno conduce alla zona notte con i servizi (foto 11). Questa è composta da tre camere da letto, due singole e una matrimoniale e due bagni. La prima camera da letto singola presenta una porta-finestra d'accesso al balcone esposto a ovest (foto 12-13-14). La seconda camera singola ha, invece, una finestra esposta a sud (foto 15-16). La camera matrimoniale ha una finestra rivolta ad est (foto 17-18-19).

Il primo bagno è dotato di lavandino, wc e bidet, doccia angolare, ed è intonacato con un rivestimento in mattonelle quadrate in gres effetto pietra, fino a una altezza di circa 2 metri. Il secondo bagno è dotato di lavandino, wc e bidet, e vasca. Presenta lo stesso rivestimento citato sopra (foto 20). Il pavimento, in gres effetto pietra di colore chiaro, è uniforme in tutta la casa.

Nei bagni sono installati termoarredi e tutti gli ambienti, ad eccezione della camera singola più piccola hanno radiatori in ghisa a parete (foto 21), collegati a caldaia murale a gas (Radiant) collocata esternamente sul balcone esposto a nord. Si rileva la presenza di uno split Ariagel a muro sul balcone esposto a est con unità interna di climatizzazione a servizio del soggiorno e della camera da letto matrimoniale (foto 22). Nel soggiorno vi è inoltre, una termostufa a pellet Klover





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

(foto 23). Si rileva la presenza di uno split Kelon a muro sul balcone esposto a ovest con unità interna di climatizzazione a servizio delle due camere singole (foto 24-25).

L'appartamento è dotato di antenna tv, di citofono collocato all'ingresso vicino alla porta e sensori d'allarme in tutti gli ambienti. Accanto la cucina, in una nicchia, è posizionata la lavatrice.

Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane in alluminio. Tutte le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica con relativo cassonetto in legno ad ispezione frontale. Le porte, sia interne che d'ingresso, sono in legno.

Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, giallo paglierino, ad eccezione della camera matrimoniale, che ha tre pareti bianche e una color grigio.

Una zona dell'ingresso e la parete di fondo del soggiorno presentano un rivestimento in finta pietra con effetto tridimensionale.

I balconi presentano pavimentazione in gres effetto pietra con soglie in travertino, finitura della muratura di facciata con spatolato giallo paglierino e alcune parti, in corrispondenza degli ingressi al piano terra e dei cantonali, sono rivestite con lastre in pietra.

L'accesso al lastrico solare avviene tramite una porta in alluminio. Il pianerottolo di sbarco della scala è stato in parte chiuso per ricavarne un piccolo ripostiglio (foto 26). Il lastrico solare è perimetrato da parapetti in muratura e ringhiere di ferro (foto 27-28). Su parte di esso è stata realizzata una tettoia (foto 29). Attraverso il lastrico solare si accede al sottotetto, anch'esso con porta d'accesso in alluminio, dotato di due finestre, un termosifone in ghisa a muro e attrezzato con piccola cucina avente lavandino, piano cottura e frigorifero (foto 30-31). Al di sopra della copertura a spiovente del sottotetto sono posizionati venti pannelli fotovoltaici, il cui inverter "Aurora" è posizionato all'interno del locale sottotetto (foto 32-33).

Prezzo base d'asta: € 212.000,00



Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 212.000,00

IMMOBILE			
UBICAZIONE	Putignano – S. C. Spine Rossine n.10		
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Abitazione di tipo civile	SUPERFICIE	193,91 mq
DATI CATASTALI	Appartamento sito al piano T-1-2, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Putignano al Foglio 50, Particella 895, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani.		
STATO CONSERVATIVO	Buono		
DESCRIZIONE	<p>L’immobile è riportato al catasto fabbricati al foglio 50 particella 895 sub 5. Ad esso si accede, attraverso una strada privata in comunione con altri immobili, superando un cancello carrabile posto lungo Strada Comunale Spine Rossine n.10.</p> <p>All’appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare isolato, si accede attraverso vano scala esterno pertinenziale che conduce anche al lastrico solare con relativo sottotetto, anch’essi pertinenziali e di uso esclusivo dell’appartamento oggetto di stima. (foto 1-2). L’immobile è accatastato con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2.</p> <p>Il vano scala a piano terra internamente presenta murature intonacate e boiserie in legno a mezza altezza; la scala rivestita in pietra (foto 3-4), conduce al primo piano, dove attraverso una porta in legno si accede all’abitazione (foto 5). Un piccolo disimpegno, con citofono, conduce alla sala da pranzo con cucina, ambiente unico con il soggiorno (foto 6-7-8-9). La cucina è esposta a nord, tramite una porta-finestra con balcone (foto 10), mentre il soggiorno ha una finestra e una porta-finestra con balcone, con esposizione a est. Un secondo disimpegno conduce alla zona notte con i servizi (foto 11). Questa è composta da tre camere da letto, due singole e una matrimoniale e due bagni. La prima camera da letto singola presenta una porta-finestra d’accesso al balcone esposto a ovest (foto 12-13-14). La seconda camera singola ha, invece, una finestra esposta a sud (foto 15-16). La camera matrimoniale ha una finestra rivolta ad</p>		





Arch. Maurizio Dalena

Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano

p.IVA 0719507722

tel: 3284648296 fax: 0809080264

mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

est (foto 17-18-19).

Il primo bagno è dotato di lavandino, wc e bidet, doccia angolare, ed è intonacato con un rivestimento in mattonelle quadrate in gres effetto pietra, fino a una altezza di circa 2 metri. Il secondo bagno è dotato di lavandino, wc e bidet, e vasca. Presenta lo stesso rivestimento citato sopra (foto 20). Il pavimento, in gres effetto pietra di colore chiaro, è uniforme in tutta la casa.

Nei bagni sono installati termoarredi e tutti gli ambienti, ad eccezione della camera singola più piccola hanno radiatori in ghisa a parete (foto 21), collegati a caldaia murale a gas (Radiant) collocata esternamente sul balcone esposto a nord. Si rileva la presenza di uno split Ariagel a muro sul balcone esposto a est con unità interna di climatizzazione a servizio del soggiorno e della camera da letto matrimoniale (foto 22). Nel soggiorno vi è inoltre, una termostufa a pellet Klover (foto 23). Si rileva la presenza di uno split Kelon a muro sul balcone esposto a ovest con unità interna di climatizzazione a servizio delle due camere singole (foto 24-25).

L'appartamento è dotato di antenna tv, di citofono collocato all'ingresso vicino alla porta e sensori d'allarme in tutti gli ambienti. Accanto la cucina, in una nicchia, è posizionata la lavatrice.

Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane in alluminio. Tutte le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica con relativo cassonetto in legno ad ispezione frontale. Le porte, sia interne che d'ingresso, sono in legno.

Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, giallo paglierino, ad eccezione della camera matrimoniale, che ha tre pareti bianche e una color grigio.

Una zona dell'ingresso e la parete di fondo del soggiorno presentano un rivestimento in finta pietra con effetto tridimensionale.

I balconi presentano pavimentazione in gres effetto pietra con soglie in travertino, finitura della muratura di facciata con spatolato giallo paglierino e alcune parti, in corrispondenza degli ingressi al piano terra e dei cantonali, sono rivestite con lastre in pietra.

L'accesso al lastrico solare avviene tramite una porta in alluminio. Il pianerottolo di sbarco della scala è stato in parte chiuso per ricavarne un piccolo ripostiglio (foto 26). Il lastrico solare è perimetrato da parapetti in muratura e ringhiere di ferro (foto 27-28). Su parte di esso è stata realizzata una tettoia (foto 29). Attraverso il lastrico solare si accede al sottotetto, anch'esso con porta d'accesso in alluminio, dotato di due finestre, un termosifone in ghisa a muro e attrezzato





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

	con piccola cucina avente lavandino, piano cottura e frigorifero (foto 30-31). Al di sopra della copertura a spiovente del sottotetto sono posizionati venti pannelli fotovoltaici, il cui inverter "Aurora" è posizionato all'interno del locale sottotetto (foto 32-33).
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario**

iscritta al R.G. n. 51802 R.P. n. 12100 presentazione n. 255 del 17/11/2010

A favore di ***omissis***.

Contro il ***omissis***.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 12/05/2023 R.G. 23037 – R.P. 17494.

A favore di ***omissis***.

Contro il ***omissis***.





Arch. Maurizio Dalena
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano
p.IVA 0719507722
tel: 3284648296 fax: 0809080264
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

ALLEGATI

- Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico del 28/11/2023.
- Verbale di sopralluogo del 12/12/2023.
- Atto di compravendita del 18/06/1998.
- nulla osta esecuzione lavori edili del 19/08/1970
- concessione edilizia in sanatoria del 23/11/1988
- pratica edilizia del 02/01/1998
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Rilievo metrico dell'attuale stato dei luoghi e delle difformità.
- Rilievo fotografico.
- Attestato di prestazione energetica.
- Visura storica per immobile.
- Valori o.m.i.

Bari, 25/03/2024

Arch. Maurizio Dalena

