

# TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvia Zaccaro, nell'Esecuzione Immobiliare  
338/2023 del R.G.E.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO	7
Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	7
Premessa.....	7
Formazione Lotti.....	8
Lotto n. 1.....	9
Descrizione.....	9
Titolarità.....	10
Stato civile del/degli esecutato/i.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	11
Dati Catastali.....	12
Parti Comuni e Servitù.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di manutenzione.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienza ventennale.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	16
Vincoli e oneri condominiali.....	17
Attestato di prestazione energetica.....	17
Ulteriori informazioni.....	17
Lotto n. 2.....	19
Descrizione.....	19
Titolarità.....	19
Stato civile del/degli esecutato/i.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	21



Dati Catastali.....	21
Parti Comuni e Servitù.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di manutenzione.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienza ventennale.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	25
Vincoli e oneri condominiali.....	25
Attestato di prestazione energetica.....	25
Ulteriori informazioni.....	25
Lotto n. 3.....	26
Descrizione.....	26
Titolarità.....	26
Stato civile del/degli esecutato/i.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	28
Dati Catastali.....	28
Parti Comuni e Servitù.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di manutenzione.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienza ventennale.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	33
Vincoli e oneri condominiali.....	34
Attestato di prestazione energetica.....	34
Ulteriori informazioni.....	34
Lotto n. 4.....	35



Descrizione.....	35
Titolarità.....	35
Stato civile del/degli esecutato/i.....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	36
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	37
Dati Catastali.....	37
Parti Comuni e Servitù.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di manutenzione.....	39
Stato di occupazione.....	39
Provenienza ventennale.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	41
Vincoli e oneri condominiali.....	42
Attestato di prestazione energetica.....	43
Ulteriori informazioni.....	43
Lotto n. 5.....	44
Descrizione.....	44
Titolarità.....	44
Stato civile del/degli esecutato/i.....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	46
Dati Catastali.....	46
Parti Comuni e Servitù.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di manutenzione.....	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienza ventennale.....	48



Formalità pregiudizievoli.....	49
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	50
Vincoli e oneri condominiali.....	51
Attestato di prestazione energetica.....	51
Ulteriori informazioni.....	51
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto n. 1.....	53
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.....	54
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	54
Eventuali ulteriori deprezzamenti.....	54
Lotto n. 2.....	56
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.....	57
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	57
Eventuali ulteriori deprezzamenti.....	57
Lotto n. 3.....	59
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.....	60
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	60
Eventuali ulteriori deprezzamenti.....	60
Lotto n. 4.....	62
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.....	63
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	63
Eventuali ulteriori deprezzamenti.....	64
Lotto n. 5.....	65
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.....	66
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	66
Eventuali ulteriori deprezzamenti.....	66
Riepilogo bandi d'asta.....	69
Lotto n. 1.....	69
Lotto n. 2.....	69
Lotto n. 3.....	69



Lotto n. 4.....	69
Lotto n. 5.....	69
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 338/2023 del R.G.E.....	70
Lotto n. 1.....	70
Lotto n. 2.....	71
Lotto n. 3.....	72
Lotto n. 4.....	73
Lotto n. 5.....	74



## CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 29.04.2024, la sottoscritta Arch. Silvia Zaccaro, con studio in via Orfeo Mazzitelli n. 264 - 70124 - Bari (BA), email arch.zaccaro@libero.it, PEC silvia.zaccaro@pec.it, tel. 339/3162027, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Marina Cavallo.

Questo Esperto accettava l'incarico per via telematica in data 06.05.2024.

In data 30.05.2024 questo Esperto, unitamente al Custode nominato Avv. Giuseppe Caramia, eseguiva il primo accesso presso il compendio pignorato ed in tale occasione provvedeva ad eseguire rilevazioni metriche e fotografiche.

In data 23.07.2024 questo Esperto eseguiva un secondo sopralluogo presso il compendio pignorato provvedendo ad eseguire ulteriori rilevazioni metriche e fotografiche.

In data 22/08/2024 questo Esperto depositava istanza di proroga dei termini di deposito della relazione di stima al 03/10/2024, autorizzata dal G.E. in data 13/09/2024.

## PREMESSA

Sono oggetto di procedura i seguenti beni:

1. Intera proprietà di locale in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano T - S1, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 - part. 425 - sub. 8;
2. Intera proprietà di locale in Alberobello (BA) vico Barsenta n. S.C., piano T, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 - part. 424 - sub. 9;
3. Intera proprietà di appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 - part. 425 - sub. 3;
4. Intera proprietà di appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 - part. 425 - sub. 6;
5. Intera proprietà di trullo in Alberobello (BA) via Cavallotti n. S.C., piano T - S1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 26 - part. 1780 - sub. 7 graffiata con fg. 26 - part. 1795 - sub. 11.

Si ritiene opportuno procedere alla formazione di n. 5 lotti così costituiti:

1. Locale in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano T – S1, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 8;
2. Locale in Alberobello (BA) via Barsenta n. S.C., piano T, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 424 – sub. 9;
3. Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 3;
4. Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 6;
5. Trullo in Alberobello (BA) via Cavallotti n. S.C., piano T – S1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 26 – part. 1780 – sub. 7 graffiata con fg. 26 – part. 1795 – sub. 11.

LOCALE IN ALBEROBELLO (BA) VIA MANZONI N. S.C., PIANO T – S1, IN CATASTO FG. 27 P.LLA 425 SUB. 8.

## DESCRIZIONE

Locale in Alberobello (BA) via Manzoni n.S.C. (toponimo attuale via Salamida), categoria catastale C/6 (autorimessa).

Trattasi di un locale sito in zona semicentrale del comune di Alberobello, composto di un piano terra con accesso diretto da via Manzoni (attualmente via Salamida) e di un piano interrato a cui si accede attraverso una scala interna che collega i due piani dell'unità immobiliare.

Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su tre piani (T – 1 – 2) oltre il piano interrato.

Il piano terra dell'unità immobiliare è costituito da un ambiente di forma rettangolare dotato di finestre alte, nonché da un blocco servizi, composto da due wc, un disimpegno ed un ripostiglio, posizionato lateralmente nella parte retrostante del locale e un vano scala, che conduce al piano interrato, posizionato lateralmente nella parte antistante del locale. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un divisorio in cartongesso nella parte retrostante del locale, non a tutt'altezza, nonché alcuni divisori in profili di alluminio in corrispondenza del vano scala.

Il piano interrato dell'unità immobiliare è costituito da due ambienti, uno più ampio di forma rettangolare, dotato di una finestra alta, e un altro più piccolo di forma pressoché quadrata, anch'esso dotato di una finestra alta.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie netta interna del piano terra è di circa 86 mq, mentre quella del piano interrato è di circa 60 mq.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a 3,90 mt circa, all'infuori del disimpegno annesso al blocco servizi che risulta di altezza pari a 2,60 mt circa.

L'altezza interna utile del piano interrato è pari 2,20 mt circa.

TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

- o [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 3/9;
- o [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 2/9;
- o [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 2/9;
- o [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 2/9.

STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Dai certificati di stato civile e dagli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati, recuperati da questo Esperto, risulta che [redacted] è vedova mentre i sigg.ri [redacted] sono coniugati in regime di separazione dei beni.

L'atto di pignoramento, pertanto, è stato correttamente notificato dal creditore procedente ai soli esecutati.

Con via Manzoni (ora via Salamida), con vico Barsenta (ora via Giovanni Sisto), con altre unità immobiliari sui restanti lati.

CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vani di cui è composta l'unità immobiliare con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Vano p.t. (compreso vano scala)	79,72	1,00	79,72	nord est / nord ovest	discrete
Wc 1 p.t.	1,46	1,00	1,46	-	discrete
Wc 2 p.t.	1,40	1,00	1,40	-	discrete
Disimpegno p.t.	1,46	1,00	1,46	-	discrete
Ripostiglio p.t.	1,90	1,00	1,90	-	discrete
Vano 1 p. interrato	45,26	0,50	22,63	nord ovest	discrete
Vano 2 p. interrato	13,00	0,50	6,50	nord est	discrete
<b>TOTALE</b>			<b>115,07</b>		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne (al 100% quelle del piano terra ed al 50% quelle del piano interrato), pari a 2,53 mq;
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali non in comune (fino a 50 cm. di spessore, al 100% quelle del piano terra ed al 50% quelle del piano interrato), pari a 15,17 mq;
- la superficie delle pareti in condivisione con le adiacenti unità immobiliare (al 50% quelle del piano terra, al 25% quelle del piano interrato), pari a 2,51 mq.

La superficie commerciale è pertanto pari a:

$$115,07 \text{ mq.} + 2,53 \text{ mq.} + 15,17 \text{ mq.} + 2,51 \text{ mq.} = 135,28 \text{ mq.}$$

che può essere arrotondata a **135 mq.**

#### EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari dell'unità immobiliare pignorata all'infuori degli esecutati i quali detengono, complessivamente, l'intera proprietà della stessa. Pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

## DATI CATASTALI

Si riepilogano di seguito i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Alberobello (BA)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	
	27	425	8		C/6	4	135 mq	135 mq	€ 348,61	T-S1	

Si precisa che nell'atto di pignoramento tale unità immobiliare è identificata con il sub. 2, successivamente soppresso dando origine all'attuale sub. 8, come chiaramente anche indicato nella certificazione notarile sostitutiva.

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento possono quindi ritenersi corretti.

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è stata acquisita da questo Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, a meno del divisorio in cartongesso presente al piano terra nella parte retrostante dell'unità immobiliare, che può ritenersi parete di tipo mobile e, in quanto tale, irrilevante per quel che concerne la conformità catastale.

## PARTI COMUNI E SERVITU'

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, non sussistono specifiche servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare: 1966 - 1967;

Tipologia strutturale fabbricato: in cemento armato e solai latero-cementizi;

Copertura fabbricato: in parte piana in parte a doppia falda inclinata;

Pareti esterne: in laterizio o tufo, intonacate;

Esposizione unità immobiliare: nord est – nord ovest;

Divisori interni: murature in laterizio o tufo intonacate a civile; pitture con ducotone/tempera;

Pavimentazione unità immobiliare: marmette di cemento;

Rivestimento bagni: in ceramica;

Infissi esterni: portone di ingresso in ferro e specchiature vetrate con saracinesca in ferro, finestre in alluminio;

Porte interne: in legno;

Ingresso: all'unità immobiliare si accede da un portone posto su via Manzoni (ora via Salamida);

Volte: soffitti piani; piano primo: altezza 3,90 circa; piano interrato: altezza 2,20 mt circa;

Impianto elettrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia, funzionante;

Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario-fognante funzionante;

Impianto di riscaldamento: non presente.

#### STATO DI MANUTENZIONE

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano complessivamente discrete.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità degli esecutati.

In seguito ad accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari – via Amendola, non sono stati riscontrati contratti di locazione o comodato riferibili all'unità immobiliare pignorata.

#### PROVENIENZA VENTENNALE

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta dal creditore procedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 28/08/2023.

La provenienza dell'unità immobiliare pignorata è la seguente:

Quanto i diritti pari a 3/9 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] e quanto i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED], per successione in morte del signor

██████████ nato ad ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████, presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 21 dicembre 1992 al numero 31 volume 469, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 novembre 2002 ai NN.49990/35890 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Amoruso Enrico il 29 ottobre 2002, Repertorio 122604, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 novembre 2002 ai NN.50368/36200 di formalità in favore dei signori ██████████ nata ad ██████████ il ██████████, ██████████ nato ad ██████████ il ██████████, ██████████ nato ad ██████████ il ██████████, ██████████ nata ad ██████████ il ██████████ e contro il signor ██████████ nato ad ██████████ il ██████████.

Pertanto, all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati erano intestatari dell'immobile oggetto di procedura in forza della summenzionata successione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., ed è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Si elencano, di seguito, le formalità pregiudizievoli riportate nella suddetta certificazione notarile e riferite all'unità immobiliare oggetto di procedura.

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Reboli Francesco il 11 febbraio 2010, Repertorio 527072/30710, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 febbraio 2010 ai NN.8148/1502 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO, SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Conversano (BA) - C.F.00334280724 (domicilio ipotecario eletto CONVERSANO - VIA G. MAZZINI N.52) e contro i signori ██████████ nata ad ██████████ il ██████████ (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), ██████████ nato ad ██████████ il ██████████, ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ e ██████████ nata ad ██████████ il ██████████ (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 1.200.000,00 (capitale di Euro 600.000,00);

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare notificato dalla Conservatoria di Bari il 30 marzo 2016, Repertorio 2867/1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 maggio 2016 ai NN.20051/14668 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) – C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particelle 425 subalterno 8, 425 subalterno 3, 425 subalterno 6, e per i diritti pari 2/18 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particella 424 subalterno 9 e foglio 26 particella 1780 subalterno 7 graffata con la particella 1795 subalterno 11.

Tale procedura è stata estinta.

- Domanda Giudiziale avente ad oggetto divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 24 aprile 2017, Repertorio 7207/2017, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 maggio 2017 ai NN.17621/12422 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) – C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (tutti per il diritto di proprietà);
- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Bari il 29 luglio 2023, Repertorio 6333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 agosto 2023 ai NN.41734/31891 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) – C.F.00334280724 e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno).

Nella trascrizione di tale pignoramento nella sezione D – Ulteriori informazioni viene dichiarato che "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE SUE ADIACENZE, PERTINENZE,

ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO. SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMMOBILE RIPIORTATO AL PUNTO 1 DEL PRESENTE QUADRO 'B' RISULTA CATASTALMENTE SOPPRESSO DAL 27/01/2010 ED ATTJALMENTE E' IDENTIFICATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALBEROBELLO AL FOGLIO 27 PARTICELLA 425 SUBALTERNO 8, VIA ALESSANDRO MANZONI, PIANO T-S1, CATEGORIA C/6, CLASSE 4, MQ. 135, RENDITA EURO 348,61."

A tal riguardo si precisa che, dalla recente ispezione ipotecaria effettuata da questo Esperto il pignoramento di che trattasi risulta trascritto con riferimento agli identificativi catastali soppressi (fg. 25 – part. 425 – sub. 2) dell'immobile oggetto di procedura, mentre non risulta trascrizione in riferimento ai suoi attuali identificativi catastali (fg. 27 – part. 425 – sub. 8).

Inoltre, si ritiene opportuno evidenziare che in riferimento all'unità immobiliare di che trattasi sia l'atto di pignoramento sia la trascrizione dello stesso riportano una imprecisione in riferimento ai diritti pignorati. Infatti, sebbene i diritti di proprietà di cui gli esecutati sono titolari sono pari a 3/9 relativamente ad [REDACTED] e pari a 2/9 ciascuno relativamente ai sigg.ri [REDACTED] (conformemente a quanto indicato sia nella certificazione notarile sia nella relativa visura catastale), l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione sono riferiti ai diritti di proprietà pari a 6/9 relativamente a [REDACTED] ed a 1/9 ciascuno relativamente ai sigg.ri [REDACTED].

In ogni caso, nonostante la diversa imputazione dei diritti pignorati sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa trascrizione, rimane oggetto di procedura l'intera proprietà dell'unità immobiliare.

## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In seguito ad accertamenti effettuati presso il comune di Alberobello sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riferiti al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Licenza Edilizia n. 631/66 rilasciata il 18/09/1966 con cui fu autorizzata la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 198 del 08/07/1991 con cui è stata regolarizzata, rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia, la realizzazione di un piccolo bagno al piano terra e di un appartamento di 4 vani e accessori al piano secondo

(trattasi di titolo edilizio riferito ad unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, ma non oggetto della presente procedura esecutiva);

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 396 del 22/04/1997 con cui è stata regolarizzata, rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia, la realizzazione abusiva dell'intero piano interrato e del piano secondo, la realizzazione di due piccoli vani al piano terra e il cambiamento interno per una sua parte, nonché il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da deposito ad attività commerciale e/o artigianale (trattasi di titolo edilizio riferito ad unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva);
- Autorizzazione di Abitabilità del 13/02/1971 concessa a [REDACTED] riferita al locale al piano terra e all'appartamento al piano primo, entrambi oggetto della presente procedura esecutiva;
- Autorizzazione di Abitabilità del 20/03/1971 concessa a [REDACTED] riferita ad altro locale al piano terra e ad altro appartamento al piano primo, facenti parte del medesimo fabbricato ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare di che trattasi può quindi ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Per quel che concerne la regolarità catastale, lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito condominio.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la tipologia di immobile, di categoria catastale C/6 (autorimessa) non è previsto il rilascio dell'A.P.E.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile non ricade in zona ZES Adriatica.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico e/o monumentale ai sensi delle leggi n. 1497 del 29/06/1939 e n. 1089 del 01/06/1939.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.



LOCALE IN ALBEROBELLO (BA) VICO BARSENTA N. S.C., PIANO T, IN  
CATASTO FG. 27 P.LLA 424 SUB. 9.

## DESCRIZIONE

Locale in Alberobello (BA) vico Barsenta n. S.C. (toponimo attuale via Giovanni Sisto), categoria catastale C/6 (autorimessa).

Trattasi di un locale al piano terra sito in zona semicentrale del comune di Alberobello con accesso diretto da via Giovanni Sisto (ex vico Barsenta).

Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su due piani (T-1).

E' costituito da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare dotato di una piccola finestra. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un soppalco costituito da putrelle in acciaio con sovrapposto tavolato in legno, agevolmente rimovibile.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie netta interna del locale è di circa 36 mq.

L'altezza interna utile è pari a 4,25 mt circa.

## TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

- o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 6/9 (anche pari a 12/18);
- o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 1/9 (anche pari a 2/18);
- o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 1/9 (anche pari a 2/18);
- o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 1/9 (anche pari a 2/18).

## STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Dai certificati di stato civile e dagli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati, recuperati da questo Esperto, risulta che [REDACTED] è vedova mentre i sigg.ri [REDACTED] sono coniugati in regime di separazione dei beni.

L'atto di pignoramento, pertanto, è stato correttamente notificato dal creditore procedente ai soli esecutati.

## CONFINI

Con via Sisto (ex vico Barsenta), con altre unità immobiliari sui restanti lati.

## CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vani di cui è composta l'unità immobiliare con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Vano p.t.	36,47	1,00	36,47	nord ovest	discrete
<b>TOTALE</b>			<b>36,47</b>		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali non in comune (fino a 50 cm. di spessore, al 100%), pari a 3,81 mq;
- la superficie delle pareti in condivisione con le adiacenti unità immobiliare (al 50%), pari a 1,19 mq.

La superficie commerciale è pertanto pari a:

$$36,47 \text{ mq.} + 3,81 \text{ mq.} + 1,19 \text{ mq.} = 41,47 \text{ mq.}$$

che può essere arrotondata a 41 mq.

EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA  
DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari dell'unità immobiliare pignorata all'intuori degli esecutati i quali detengono, complessivamente, l'intera proprietà della stessa. Pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

## DATI CATASTALI

Si riepilogano di seguito i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Alberobello (BA)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Gens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	
	27	424	9		C/6	5	37 mq	41 mq	€ 112,74	T	

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento possono quindi ritenersi corretti.

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è stata acquisita da questo Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

## PARTI COMUNI E SERVITU'

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, non sussistono specifiche servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare: 1967 - 1969;

Tipologia strutturale fabbricato: in cemento armato e solai latero-cementizi;

Copertura fabbricato: piana;

Pareti esterne: in laterizio o tufo, intonacate;

Esposizione unità immobiliare: nord ovest;

Divisori interni: nessuno;

Pavimentazione unità immobiliare: in marmettoni di cemento;

Porte interne: nessuna;

Ingresso: all'unità immobiliare si accede da una saracinesca in ferro posta su via Sisto (ex vico Barsenta);

Volte: soffitto piano altezza 4,25 mt circa;

Impianto elettrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico fuori traccia;

Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-fognante;

Impianto di riscaldamento: non presente.

## STATO DI MANUTENZIONE

---

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano complessivamente discrete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità degli esecutati.

In seguito ad accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari – via Amendola, non sono stati riscontrati contratti di locazione o comodato riferibili all'unità immobiliare pignorata.

## PROVENIENZA VENTENNALE

---

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

La documentazione prodotta dal creditore procedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 28/08/2023.

La provenienza dell'unità immobiliare pignorata è la seguente:

Quanto i diritti pari a 3/18 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] e quanto i diritti pari a 2/18 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] per successione in morte del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 21 dicembre 1992 al numero 31 volume 469, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 novembre 2002 ai NN.49990/35890 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Amoruso Enrico il 29 ottobre 2002, Repertorio 122604, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 novembre 2002 ai NN.50368/36200 di formalità in favore dei signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]:

- Quanto i diritti pari a 9/18 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Amoruso Enrico il 01 luglio 1982 (e non il 30 dicembre 1980 come invece indicato nella certificazione notarile sostitutiva), Repertorio 24578, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 luglio 1982 ai NN.2400/20364 di formalità

Pertanto, all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati erano intestatari dell'immobile oggetto di procedura in forza della summenzionata successione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., ed è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Si elencano, di seguito, le formalità pregiudizievoli riportate nella suddetta certificazione notarile e riferite all'unità immobiliare oggetto di procedura.

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Reboli Francesco il 11 febbraio 2010, Repertorio 527072/30710, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 febbraio 2010 ai NN.8148/1502 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO, SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano (BA) - C.F.00334280724 (domicilio ipotecario eletto CONVERSANO - VIA G. MAZZINI N.52) e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad

1/9 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 1.200.000,00 (capitale di Euro 600.000,00);

### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare notificato dalla Conservatoria di Bari il 30 marzo 2016, Repertorio 2867/1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 maggio 2016 ai NN.20051/14668 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) – C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particelle 425 subalterno 8, 425 subalterno 3, 425 subalterno 6, e per i diritti pari 2/18 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particella 424 subalterno 9 e foglio 26 particella 1780 subalterno 7 graffiata con la particella 1795 subalterno 11.

Tale procedura è stata estinta.

- Domanda Giudiziale avente ad oggetto divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 24 aprile 2017, Repertorio 7207/2017, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 maggio 2017 ai NN.17621/12422 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) – C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (tutti per il diritto di proprietà);
- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Bari il 29 luglio 2023, Repertorio 6333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 agosto 2023 ai NN.41734/31891 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) – C.F.00334280724 e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà) [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno).

## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

---

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In seguito ad accertamenti effettuati presso il comune di Alberobello sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riferiti al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Licenza Edilizia n. 4859/65 rilasciata il 25/07/1967 con cui fu autorizzata la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura;
- Autorizzazione di Abitabilità del 25/03/1970.

L'unità immobiliare di che trattasi può quindi ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Per quel che concerne la regolarità catastale, lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

Non risulta costituito condominio.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

---

Per la tipologia di immobile, di categoria catastale C/6 (autorimessa) non è previsto il rilascio dell'A.P.E.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

---

L'immobile non ricade in zona ZES Adriatica.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico e/o monumentale ai sensi delle leggi n. 1497 del 29/06/1939 e n. 1089 del 01/06/1939.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

APPARTAMENTO IN ALBEROBELLO (BA) VIA MANZONI N. S.C., PIANO 1, IN CATASTO FG. 27 P.LLA 425 SUB. 3.

## DESCRIZIONE

Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C. (toponimo attuale via Salamida n. 4), categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

Trattasi di un appartamento al piano primo sito in zona semicentrale del comune di Alberobello, composto di tre vani e accessori con doppia esposizione.

Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su tre piani (T - 1 - 2) oltre il piano interrato.

E' composto da un soggiorno, due camere da letto, un cucinino, un ripostiglio, due bagni e disimpegno, oltre balconi sui due affacci. Su di un balcone con affaccio su via Sisto è presente una veranda.

Al civico 4 di via Salamida è posizionato il portone di accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, mentre l'accesso all'unità immobiliare è ubicato al primo piano alla sinistra di chi sale le scale.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a circa 86 mq.

L'altezza interna utile è pari a 3,00 mt circa.

## TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

- o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 3/9;
- o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 2/9;
- o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 2/9;

ASTE GIUDIZIARIE  
o [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted] diritto di proprietà pari a 2/9.

## STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Dai certificati di stato civile e dagli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati, recuperati da questo Esperto, risulta che [redacted] è vedova mentre i sigg.ri [redacted] sono coniugati in regime di separazione dei beni.

L'atto di pignoramento, pertanto, è stato correttamente notificato dal creditore procedente ai soli esecutati.

Con via Salamida (ex via Manzoni), con via Sisto (ex vico Barsenta), con altre unità immobiliari sui restanti lati.

## CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vani di cui è composta l'unità immobiliare con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno	27,32	1,00	27,32	nord ovest	discrete
Cucinino	7,96	1,00	7,96	nord ovest	discrete
Letto matrimoniale	19,45	1,00	19,45	nord ovest	discrete
Letto	10,50	1,00	10,50	nord est	discrete
Ripostiglio	6,80	1,00	6,80	nord est	discrete
Bagno 1	3,89	1,00	3,89	nord ovest	discrete
Bagno 2	5,44	1,00	5,44	sud ovest	discrete
Disimpegni	4,53	1	4,53		discrete
Balcone 1 su via Sisto	9,80	0,30	2,94	nord ovest	discrete
Balcone 2 su via Sisto	4,20	0,30	1,26	nord ovest	discrete
Balcone su via Salamida	5,40	0,30	1,62	nord est	discrete
<b>TOTALE</b>			<b>91,71</b>		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne (al 100%), pari a 2,48 mq;
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali non in comune (fino a 50 cm. di spessore, al 100%), pari a 14,13 mq;
- la superficie delle pareti in condivisione con le adiacenti unità immobiliare (al 50%), pari a 1,66 mq.

La superficie commerciale è pertanto pari a:

$$91,71 \text{ mq.} + 2,48 \text{ mq.} + 14,13 \text{ mq.} + 1,66 \text{ mq.} = 109,98 \text{ mq.}$$

che può essere arrotondata a 110 mq.

**EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI**

Non vi sono altri comproprietari dell'unità immobiliare pignorata all'infuori degli esecutati i quali detengono, complessivamente, l'intera proprietà della stessa. Pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

**DATI CATASTALI**

Si riiepilogano di seguito i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Alberobello (BA)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano
	27	425	3		A/3	3	5 vani	Totale 117 mq; escluso aree scoperte 110 mq	€ 322,79	

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è stata acquisita da questo Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio e non è conforme allo stato di fatto. Difatti, l'unità immobiliare è stata oggetto di opere di variazione della distribuzione interna, a cui non è seguito l'aggiornamento della planimetria catastale.

### PARTI COMUNI E SERVITÙ

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, non sussistono specifiche servitù.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare: 1966 - 1967;

Tipologia strutturale fabbricato: in cemento armato e solai latero-cementizi;

Copertura fabbricato: in parte piana in parte a doppia falda inclinata;

Pareti esterne: in laterizio o tufo, intonacate;

Esposizione unità immobiliare: nord est – nord ovest;

Divisori interni: murature in laterizio o tufo intonacate a civile, pitture con ducotone/tempera;

Pavimentazione unità immobiliare: gres porcellanato; parquet nelle camere da letto;

Rivestimento bagni: in ceramica / gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio senza taglio termico;

Portoncino di ingresso: non blindato;

Porte interne: in legno;

Volte: soffitti piani altezza 3,00 metri circa;

Impianto elettrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia, funzionante;

Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario-fognante funzionante;

Impianto di riscaldamento: caldaia murale a gas anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria e termosifoni in acciaio.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano complessivamente discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED]

In seguito ad accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari – via Amendola, non sono stati riscontrati contratti di locazione o comodato riferibili all'unità immobiliare pignorata.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

La documentazione prodotta dal creditore precedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 28/08/2023.

La provenienza dell'unità immobiliare pignorata è la seguente:

- Quanto i diritti pari a 3/9 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] e quanto i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] per successione in morte del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 21 dicembre 1992 al numero 31 volume 469, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 novembre 2002 ai NN.49990/35890 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Amoruso Enrico il 29 ottobre 2002, Repertorio 122604, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 novembre 2002 ai NN.50368/36200 di formalità in favore dei signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED].

Pertanto, all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati erano intestatari dell'immobile oggetto di procedura in forza della summenzionata successione.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. ed è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Si elencano, di seguito, le formalità pregiudizievoli riportate nella suddetta certificazione notarile e riferite all'unità immobiliare oggetto di procedura.

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Amoruso Enrico il 31 luglio 2008, Repertorio 131076/31611, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 agosto 2008 ai NN.38878/7641 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Alberobello (BA) – C.F.00380000729 (domicilio ipotecario eletto ALBEROBELLO – VIALE BARI N.10) e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 3/9 di proprietà, [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, per la complessiva somma di Euro 600.000,00 (capitale di Euro 300.000,00);

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Reboli Francesco il 11 febbraio 2010, Repertorio 527072/30710, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 febbraio 2010 ai NN.8148/1502 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO, SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano (BA) – C.F.00334280724 (domicilio ipotecario eletto CONVERSANO – VIA G. MAZZINI N.52) e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 1.200.000,00 (capitale di Euro 600.000,00);

### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare notificato dalla Conservatoria di Bari il 30 marzo 2016, Repertorio 2867/1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 05 maggio 2016 ai NN.20051/14668 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) - C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particelle 425 subalterno 8, 425 subalterno 3, 425 subalterno 6, e per i diritti pari 2/18 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particella 424 subalterno 9 e foglio 26 particella 1780 subalterno 7 graffata con la particella 1795 subalterno 11.

Tale procedura è stata estinta.

Domanda Giudiziale avente ad oggetto divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 24 aprile 2017, Repertorio 7207/2017, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 maggio 2017 ai NN.17621/12422 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) - C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (tutti per il diritto di proprietà);

Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Bari il 29 luglio 2023, Repertorio 6333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 agosto 2023 ai NN.41734/31891 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) - C.F.00334280724 e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno).

Si ritiene opportuno evidenziare che in riferimento all'unità immobiliare di che trattasi sia l'atto di pignoramento sia la trascrizione dello stesso riportano una imprecisione in riferimento ai diritti pignorati. Infatti, sebbene i diritti di proprietà di cui gli esecutati sono titolari sono pari a 3/9 relativamente ad [REDACTED] e pari a 2/9 ciascuno relativamente ai sigg.ri [REDACTED] (conformemente a quanto indicato sia nella certificazione notarile sia nella relativa visura catastale), l'atto di pignoramento

e la relativa trascrizione sono riferiti ai diritti di proprietà pari a 6/9 relativamente a [REDACTED] ed a 1/9 ciascuno relativamente ai sigg.ri [REDACTED]

In ogni caso, nonostante la diversa imputazione dei diritti pignorati sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa trascrizione, rimane oggetto di procedura l'intera proprietà dell'unità immobiliare.

## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In seguito ad accertamenti effettuati presso il comune di Alberobello sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riferiti al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Licenza Edilizia n. 631/66 rilasciata il 18/09/1966 con cui fu autorizzata la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 198 del 08/07/1991 con cui è stata regolarizzata, rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia, la realizzazione di un piccolo bagno al piano terra e di un appartamento di 4 vani e accessori al piano secondo (trattasi di titolo edilizio riferito ad unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, ma non oggetto della presente procedura esecutiva);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 396 del 22/04/1997 con cui è stata regolarizzata, rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia, la realizzazione abusiva dell'intero piano interrato e del piano secondo, la realizzazione di due piccoli vani al piano terra e il cambiamento interno per una sua parte, nonché il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da deposito ad attività commerciale e/o artigianale (trattasi di titolo edilizio riferito ad unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva);
- Autorizzazione di Abitabilità del 13/02/1971 concessa a [REDACTED] riferita al locale al piano terra e all'appartamento al piano primo, entrambi oggetto della presente procedura esecutiva;

Autorizzazione di Abitabilità del 20/03/1971 concessa a [REDACTED] riferita ad altro locale al piano terra e ad altro appartamento al piano primo, facenti parte del medesimo fabbricato ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

Per l'unità immobiliare di che trattasi risulta inoltre agli atti del comune di Alberobello una autorizzazione richiesta da [REDACTED] (prot. n. 6203 del 22/05/1996) alla esecuzione di opere

edili per diversa distribuzione di spazi interni, con la quale è stata variata la distribuzione originaria in quella attualmente riscontrata.

L'unità immobiliare di che trattasi può quindi ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio, a meno della presenza di una veranda su di un balcone, tuttavia agevolmente rimovibile.

Per quel che concerne la regolarità catastale, lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio che, pertanto, deve essere aggiornata.

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

Non risulta costituito condominio.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

---

L'attestato di prestazione energetica verrà redatto da questo Esperto entro la data prevista per la vendita giudiziaria dell'unità immobiliare.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

---

L'immobile non ricade in zona ZES Adriatica.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico e/o monumentale ai sensi delle leggi n. 1497 del 29/06/1939 e n. 1089 del 01/06/1939.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

APPARTAMENTO IN ALBEROBELLO (BA) VIA MANZONI N. S.C., PIANO 2, IN CATASTO FG. 27 P.LLA 425 SUB. 6.

## DESCRIZIONE

Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C. (toponimo attuale via Salamida n. 4), categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

Trattasi di un appartamento al piano secondo sito in zona semicentrale del comune di Alberobello, composto di due vani e accessori con doppia esposizione.

Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su tre piani (T - 1 - 2) oltre il piano interrato.

E' composto da un soggiorno, una camera da letto, una cucina un bagno e un ripostiglio, oltre balcone su via Sisto (ex vico Barsenta) e terrazza con affaccio su via Sisto e su via Salamida (ex via Manzoni). Su una porzione della terrazza è presente una tettoia in legno.

Al civico 4 di via Salamida è posizionato il portone di accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, mentre l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla terrazza.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a circa 57 mq.

La copertura dell'unità immobiliare è in parte piana, in parte a falda inclinata. L'altezza interna utile rilevata è pari a 2,30 mt circa nella parte dell'unità immobiliare ove sono dislocati la cucina, il bagno ed il ripostiglio, mentre è variabile da un minimo di 2,05 mt ad un massimo di 2,25 mt circa nella restante parte dell'unità immobiliare. Si precisa, tuttavia, che tali altezze sono state rilevate all'intradosso di una controsoffittatura in doghe di legno, e che l'altezza all'intradosso della copertura vera e propria risulterebbe, verosimilmente, pari a 2,40 mt, così come riportato nella planimetria catastale.

## TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà pari a 3/9;

a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 2/9;

b [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 2/9;

c [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 2/9.

## STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Dai certificati di stato civile e dagli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati, recuperati da questo Esperto, risulta che [redacted] è vedova mentre i sigg.ri [redacted] sono coniugati in regime di separazione dei beni. L'atto di pignoramento, pertanto, è stato correttamente notificato dal creditore procedente ai soli esecutati.

## CONFINI

Con via Salamida (ex via Manzoni), con via Sisto (ex vico Barsenta), con altre unità immobiliari sui restanti lati.

## CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vani di cui è composta l'unità immobiliare con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno	22,92	1,00	22,92	nord ovest – nord est	discrete
Cucina	10,11	1,00	10,11	-	discrete
Letto	13,00	1,00	13,00	nord ovest	discrete
Ripostiglio	5,53	1,00	5,53	nord est	discrete
Bagno	5,70	1,00	5,70	sud ovest	discrete
Balcone su via Sisto	9,12	0,30	2,74	nord ovest	discrete
Terrazza (fino a mq 25)	25,00	0,30	7,50	nord ovest – nord est	discrete
Terrazza (oltre 25 mq)	14,37	0,10	1,44	nord ovest – nord est	discrete
<b>TOTALE</b>			<b>68,94</b>		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne (al 100%), pari a 1,85 mq;
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali non in comune (fino a 50 cm. di spessore, al 100%), pari a 11,90 mq;
- la superficie delle pareti in condivisione con le adiacenti unità immobiliare (al 50%), pari a 1,00 mq.

La superficie commerciale è pertanto pari a:

$$68,94 \text{ mq.} + 1,85 \text{ mq.} + 11,90 \text{ mq.} + 1,00 \text{ mq.} = 83,69 \text{ mq.}$$

che può essere arrotondata a **84 mq.**

**EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI**

Non vi sono altri comproprietari dell'unità immobiliare pignorata all'infuori degli esecutati i quali detengono, complessivamente, l'intera proprietà della stessa. Pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

**DATI CATASTALI**

Si riiepilogano di seguito i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Alberobello (BA)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano
	27	425	6		A/3	4	4 vani	Totale 80 mq; escluso aree scoperte 70 mq	€ 309,87	2

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.



La planimetria catastale è stata acquisita da questo Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio ed è conforme allo stato di fatto.

## PARTI COMUNI E SERVITU'

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, non sussistono specifiche servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare: 1966 - 1967;

Tipologia strutturale fabbricato: in cemento armato e solai latero-cementizi;

Copertura fabbricato: in parte piana in parte a doppia falda inclinata con pannelli coibentati;

Pareti esterne: in laterizio o tufo, intonacate;

Esposizione unità immobiliare: nord-est - nord ovest;

Divisori interni: murature in laterizio o tufo intonacate a civile, pitture con ducotone/tempera;

Pavimentazione unità immobiliare: in laminato effetto legno;

Rivestimento bagni: in ceramica / grès porcellanato;

Infissi esterni: in legno con vetro camera e persiane in alluminio;

Portoncino di ingresso: in legno;

Porte interne: in legno;

Volte: la copertura dell'unità immobiliare è in parte piana, in parte a falda inclinata. L'altezza interna utile rilevata è pari a 2,30 mt circa nella parte dell'unità immobiliare ove sono dislocati la cucina, il bagno ed il ripostiglio, mentre è variabile da un minimo di 2,05 mt ad un massimo di 2,25 mt circa nella restante parte dell'unità immobiliare. Si precisa, tuttavia, che tali altezze sono state rilevate all'intradosso di una controsoffittatura in doghe di legno, e che l'altezza all'intradosso della copertura vera e propria risulterebbe, verosimilmente, pari a 2,40 mt, così come riportato nella planimetria catastale.

Impianto elettrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia, funzionante;

Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario-fognante funzionante;

Impianto di riscaldamento: caldaia murale a gas anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria e termosifoni in ghisa.

## STATO DI MANUTENZIONE

---

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano complessivamente discrete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED]

In seguito ad accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari – via Amendola, non sono stati riscontrati contratti di locazione o comodato riferibili all'unità immobiliare pignorata.

## PROVENIENZA VENTENNALE

---

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta dal creditore precedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 28/08/2023.

La provenienza dell'unità immobiliare pignorata è la seguente:

Quanto i diritti pari a 3/9 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] e quanto i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] per successione in morte del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 21 dicembre 1992 al numero 31 volume 469, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 novembre 2002 ai NN.49990/35890 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Amoruso Enrico il 29 ottobre 2002, Repertorio 122604, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 novembre 2002 ai NN.50368/36200 di formalità in favore dei signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED].

Pertanto, all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati erano intestatari dell'immobile oggetto di procedura in forza della summenzionata successione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., ed è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Si elencano, di seguito, le formalità pregiudizievoli riportate nella suddetta certificazione notarile e riferite all'unità immobiliare oggetto di procedura.

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Reboli Francesco il 11 febbraio 2010, Repertorio 527072/30710, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 febbraio 2010 ai NN.8148/1502 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO, SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Conversano (BA) – C.F.00334280724 (domicilio ipotecario eletto CONVERSANO – VIA G. MAZZINI N.52) e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 1.200.000,00 (capitale di Euro 600.000,00);

### Trascrizioni

- = Pignoramento immobiliare notificato dalla Conservatoria di Bari il 30 marzo 2016, Repertorio 2867/1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 maggio 2016 ai NN.20051/14668 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) – C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particelle 425 subalterno 8, 425 subalterno 3, 425 subalterno 6, e per i diritti pari 2/18 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particella 424 subalterno 9 e foglio 26 particella 1780 subalterno 7 graffiata con la particella 1795 subalterno 11.

Tale procedura è stata estinta.

- Domanda Giudiziale avente ad oggetto divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 24 aprile 2017, Repertorio 7207/2017, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 maggio 2017 ai NN.17621/12422 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) - C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (tutti per il diritto di proprietà);

- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Bari il 29 luglio 2023, Repertorio 6333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 agosto 2023 ai NN.41734/31891 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) - C.F.00334280724 e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno).

Si ritiene opportuno evidenziare che in riferimento all'unità immobiliare di che trattasi sia l'atto di pignoramento sia la trascrizione dello stesso riportano una imprecisione in riferimento ai diritti pignorati. Infatti, sebbene i diritti di proprietà di cui gli esecutati sono titolari sono pari a 3/9 relativamente ad [REDACTED] e pari a 2/9 ciascuno relativamente ai sigg.ri [REDACTED] (conformemente a quanto indicato sia nella certificazione notarile sia nella relativa visura catastale), l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione sono riferiti ai diritti di proprietà pari a 6/9 relativamente a [REDACTED] ed a 1/9 ciascuno relativamente ai sigg.ri [REDACTED].

In ogni caso, nonostante la diversa imputazione dei diritti pignorati sia nell'atto di pignoramento sia nella relativa trascrizione, rimane oggetto di procedura l'intera proprietà dell'unità immobiliare.

## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In seguito ad accertamenti effettuati presso il comune di Alberobello sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riferiti al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura:

- Licenza Edilizia n. 631/66 rilasciata il 18/09/1966 con cui fu autorizzata la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 198 del 08/07/1991 con cui è stata regolarizzata, rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia, la realizzazione di un piccolo bagno al piano terra e di un appartamento di 4 vani e accessori al piano secondo (trattasi di titolo edilizio riferito ad unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, ma non oggetto della presente procedura esecutiva);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 396 del 22/04/1997 con cui è stata regolarizzata, rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia, la realizzazione abusiva dell'intero piano interrato e del piano secondo, la realizzazione di due piccoli vani al piano terra e il cambiamento interno per una sua parte, nonché il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da deposito ad attività commerciale e/o artigianale (trattasi di titolo edilizio riferito ad unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva);
- Autorizzazione di Abitabilità del 13/02/1971 concessa a [REDACTED] riferita al locale al piano terra e all'appartamento al piano primo, entrambi oggetto della presente procedura esecutiva;

Autorizzazione di Abitabilità del 20/03/1971 concessa a [REDACTED] riferita ad altro locale al piano terra e ad altro appartamento al piano primo, facenti parte del medesimo fabbricato ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare di che trattasi può quindi ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio, a meno della presenza della tettoia in legno presente su una porzione della terrazza, tuttavia agevolmente rimovibile.

Per quel che concerne la regolarità catastale, lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito condominio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica verrà redatto da questo Esperto entro la data prevista per la vendita giudiziaria dell'unità immobiliare.

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile non ricade in zona ZES Adriatica.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico e/o monumentale ai sensi delle leggi n. 1497 del 29/06/1939 e n. 1089 del 01/06/1939.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

TRULLO IN ALBEROBELLO (BA) VIA CAVALLOTTI N. S.C., PIANO T – S1, IN  
CATASTO FG. 26 P.LLA 1780 SUB. 7 GRAFFATA CON FG. 26 P.LLA 1795  
SUB. 11

## DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico in trullo sita in Alberobello (BA) via Felice Cavallotti.

Trattasi di vecchio fabbricato a trulli sito in zona centrale del comune di Alberobello, dotato di due accessi su via Cavallotti, precisamente in corrispondenza dei civici 9 e 11.

E' formato da due coni ed è composto di un piano terra di due vani oltre un vano cucina con soffitto voltato a botte e due piccoli bagni, e di un piano interrato composto da un unico ambiente.

Il collegamento tra i due piani avviene mediante una scala interna.

La superficie netta interna del piano terra è di circa 50 mq, mentre quella del piano interrato è di circa 44 mq.

Il cono principale ha un'altezza interna massima nella parte centrale pari a 5,60 mt circa, mentre l'altro cono ha un'altezza interna massima di 2,45 mt circa; la parte voltata a botte ha un'altezza massima interna di 3,20 mt circa.

Le condizioni di manutenzione risultano mediocri per quanto riguarda l'ambiente interno al piano terra, pessime per quanto riguarda l'ambiente interno al piano interrato (che al momento del sopralluogo è risultato interessato da significativi fenomeni infiltrativi).

Per quel che concerne la struttura dei trulli, la stessa non presenta parti crollate, sebbene vi siano alcune porzioni dei coni che presentano isolati cedimenti di alcune chianche e che necessitano, pertanto, di intervento di risanamento conservativo.

Nel complesso, l'immobile necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

La superficie netta interna del piano terra è pari a circa 50 mq., mentre quella del piano interrato è pari a circa 44 mq.

## TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

o [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 6/9 (anche pari a 12/18);

o [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 1/9 (anche pari a 2/18);

o [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 1/9 (anche pari a 2/18);

o [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]: diritto di proprietà pari a 1/9 (anche pari a 2/18).

### STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Dai certificati di stato civile e dagli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati, recuperati da questo Esperto, risulta che [redacted] è vedova mentre i sigg.ri [redacted] sono coniugati in regime di separazione dei beni.

L'atto di pignoramento, pertanto, è stato correttamente notificato dal creditore procedente ai soli esecutati.

### CONFINI

Con via Cavallotti ed altre unità immobiliari sui restanti lati.

### CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vani di cui è composta l'unità immobiliare con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Vano cono principale p.t.	19,90	1,00	19,90	est	mediocri
Vano cono secondario p.t.	15,90	1,00	15,90	sud	mediocri
Cucina p.t., compreso scala	10,76	1,00	10,76	-	mediocri
Bagno 1 p.t.	1,80	1,00	1,80	est	
Bagno 2 p.t.	1,61	1,00	1,61	est	mediocri
Piano interrato	44,00	0,50	22,00	-	pessime
<b>TOTALE</b>			<b>71,97</b>		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali (fino a 50 cm. di spessore, al 100% quelle del piano terra ed al 50% quelle del piano interrato), pari a 23,87 mq;

La superficie commerciale è pertanto pari a:

$$71,97 \text{ mq.} + 23,87 \text{ mq.} = 95,84 \text{ mq.}$$

che può essere arrotondata a **96 mq.**

### EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari dell'unità immobiliare pignorata all'intuori degli esecutati i quali detengono, complessivamente, l'intera proprietà della stessa. Pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

### DATI CATASTALI

Si riepilogano di seguito i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Alberobello (BA)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	
	26	1780	7		A/3	4	4 vani	96 mq	€ 309,87	T-S1	
		1795	11								

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

#### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è stata acquisita da questo Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

#### **PARTI COMUNI E SERVITU'**

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, non sussistono specifiche servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione: non identificato, trattasi di trullo di antica costruzione;

Tipologia strutturale: trattasi di costruzione a trullo in pietra;

Copertura fabbricato: a forma di cono;

Pareti esterne: in pietra;

Esposizione unità immobiliare: est;

Pavimentazione unità immobiliare: chianche in pietra;

Porte interne: in legno;

Ingressi: attraverso due porte in legno poste ai civici 9 e 11 di via Felice Cavallotti;

Volte: a cono (altezze massime 5,60 mt circa e 2,45 mt circa) e a botte (altezza massima 3,20 mt circa) al piano terra; soffitto piano altezza 2,40 mt circa al piano interrato;

Impianto elettrico: presente, in pessime condizioni;

Impianto idrico-fognante: presente, in pessime condizioni;

Impianto di riscaldamento: non presente.

## STATO DI MANUTENZIONE

Le condizioni di manutenzione risultano mediocri per quanto riguarda l'ambiente interno al piano terra, pessime per quanto riguarda l'ambiente interno al piano interrato (che al momento del sopralluogo è risultato interessato da significativi fenomeni infiltrativi).

Per quel che concerne la struttura dei trulli, la stessa non presenta parti crollate, sebbene vi siano alcune porzioni dei coni che presentano isolati cedimenti di alcune chianche e che necessitano, pertanto, di intervento di risanamento conservativo.

Nel complesso, l'immobile necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità degli esecutari, ma disabitata.

In seguito ad accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari – via Amendola, non sono stati riscontrati contratti di locazione o comodato riferibili all'unità immobiliare pignorata.

## PROVENIENZA VENTENNALE

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta dal creditore procedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 28/08/2023.

La provenienza dell'unità immobiliare pignorata è la seguente:

Quanto i diritti pari a 3/18 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] e quanto i diritti pari a 2/18 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] per successione in morte del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 21 dicembre 1992 al numero 31 volume 469, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 novembre 2002 ai NN.49990/35890 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Amoruso Enrico il 29 ottobre 2002, Repertorio 122604, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 novembre 2002 ai NN.50368/36200 di formalità in favore dei signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED];

Quanto i diritti pari a 9/18 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Amoruso Enrico il 30 dicembre 1980, Repertorio 16788, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 gennaio 1981 ai NN.3224/2798 di formalità (a tal proposito si precisa che nella relazione notarile è indicato il numero di formalità 3798, mentre nell'atto di compravendita recuperato da questo Esperto presso l'Archivio Notarile è riportato il numero 2798 di formalità).

Pertanto, all'atto della notifica del pignoramento gli esecutari erano intestatari dell'immobile oggetto di procedura in forza della summenzionata successione.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. ed è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Si elencano, di seguito, le formalità pregiudizievoli riportate nella suddetta certificazione notarile e riferite all'unità immobiliare oggetto di procedura.

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Reboli Francesco il 11 febbraio 2010, Repertorio 527072/30710, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 febbraio 2010 ai NN.8148/1502 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO, SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Conversano (BA) - C.F.00334280724 (domicilio ipotecario eletto CONVERSANO - VIA G. MAZZINI N.52) e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 1.200.000,00 (capitale di Euro 600.000,00);

- Pignoramento immobiliare notificato dalla Conservatoria di Bari il 30 marzo 2016, Repertorio 2867/1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 maggio 2016 ai NN.20051/14668 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) - C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti pari a 2/9 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particelle 425 subalterno 8, 425 subalterno 3, 425 subalterno 6, e per i diritti pari 2/18 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 27 particella 424 subalterno 9 e foglio 26 particella 1780 subalterno 7 graffata con la particella 1795 subalterno 11.

Tale procedura è stata estinta.

- Domanda Giudiziale avente ad oggetto divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Bari il 24 aprile 2017, Repertorio 7207/2017, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 maggio 2017 ai NN.17621/12422 di formalità in favore di PROGEO S.C.A. con sede in Reggio Nell'Emilia (RE) - C.F.00144760352 e contro i signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (tutti per il diritto di proprietà);

Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Bari il 29 luglio 2023, Repertorio 6333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 agosto 2023 ai NN.41734/31891 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CONVERSANO con sede in Conversano (BA) - C.F.00334280724 e contro i signori [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/9 di proprietà ciascuno).

## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In seguito ad accertamenti effettuati presso il comune di Alberobello sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto di procedura:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 395 del 22/04/1997 con la quale è stata autorizzato il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra nonché l'eliminazione di un muro divisorio e la realizzazione in assenza di autorizzazione del piano scantinato.

L'unità immobiliare di che trattasi può quindi ritenersi conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Per quel che concerne la regolarità catastale, lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

## ASTE GIUDIZIARIE® VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di costruzione indipendente per cui non sussiste condominio.



## ASTE GIUDIZIARIE® ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica verrà redatto da questo Esperto entro la data prevista per la vendita giudiziaria dell'unità immobiliare.



## ASTE GIUDIZIARIE® ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile non ricade in zona ZES Adriatica.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico e/o monumentale ai sensi delle leggi n. 1497 del 29/06/1939 e n. 1089 del 01/06/1939.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.



Si è proceduto alla formazione di n. 5 lotti così costituiti:

1. Locale in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano T – S1, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 8;
2. Locale in Alberobello (BA) via Barsenta n. S.C., piano T, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 424 – sub. 9;
3. Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 3;
4. Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 6;
5. Trullo in Alberobello (BA) via Cavallotti n. S.C., piano T – S1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 26 – part. 1780 – sub. 7 graffiata con fg. 26 – part. 1795 – sub. 11.

LOCALE IN ALBEROBELLO (BA) VIA MANZONI N. S.C., PIANO T – S1, IN CATASTO FG. 27 P.LLA 425 SUB. 8.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00) con detrazione del 15%.

Il regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi può essere determinato attraverso la procedura di stima diretta c.d. sintetico-comparativa, ossia confrontando lo stesso con altri immobili simili, posti in zone limitrofe a quella in cui esso si trova, di cui sono noti i prezzi ordinari di mercato.

La scrivente, pertanto, ha provveduto a recuperare i dati di compravendite di immobili simili (c.d. comparabili) a quello oggetto di stima (categoria C/6 – autorimessa) e situati nelle vicinanze.

Si è quindi ricavato quanto segue:

- compravendita del settembre 2023 (categoria C/6) – consistenza 43 mq – via Giuseppe Ungaretti n. 61 – prezzo di vendita € 18.000,00 – valore unitario: 418,60 €/mq;
- compravendita del dicembre 2022 (categoria C/6) – consistenza 50 mq – via Giuseppe Ungaretti n. 8 – prezzo di vendita € 15.000,00 – valore unitario: 300,00 €/mq.

Da tali valori si ricava un valore medio unitario pari a 359,30 €/mq, che può essere arrotondato a € 360,00 €/mq.

Si consideri, inoltre, che l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate indica valori, per tale tipologia di immobili e in zona omogenea a quella in cui ricade l'immobile di che trattasi, che oscillano da un valore minimo di 340,00 €/mq ad un massimo di 420,00 €/mq, con un valore medio pari a 380,00 €/mq.

Considerato che i valori ricavati da compravendite e quelli ricavati dall'OMI risultano tra loro omogenei, si può ricavare un valore unitario medio da porre alla base della stima pari a 370,00 €/mq.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si provvede, quindi, a moltiplicare il valore unitario ricavato per la sua superficie commerciale.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 135,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
135,00	€ 370,00	€ 49.950,00

Il valore complessivo del BENE è, quindi, pari a € 49.950,00.

#### EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

#### DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito questo Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 49.950,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 7.492,50
Valore immobile con decurtazione	€ 42.457,50

Il valore del BENE con detrazione del 15% è pari a € 42.457,50

#### EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

**Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali**

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

**Deprezzamento per lo stato d'occupazione**

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

**Deprezzamento in riferimento alla manutenzione**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.



**Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento per spese condominiali insolute**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Il valore del BENE con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti è quindi pari a 42.457,50, che può essere arrotondato a € 42.500,00.

Valore complessivo LOTTO N. 1: € 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti.



LOCALE IN ALBEROBELLO (BA) VIGO BARSENTA N. S.C., PIANO T, IN  
CATASTO FG. 27 P.LLA 424 SUB. 9,

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 12.900,00 (euro dodicimilanovecento/00) con detrazione del 15%.

Il regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi può essere determinato attraverso la procedura di stima diretta c.d. sintetico-comparativa, ossia confrontando lo stesso con altri immobili simili, posti in zone limitrofe a quella in cui esso si trova, di cui sono noti i prezzi ordinari di mercato.

La scrivente, pertanto, ha provveduto a recuperare i dati di compravendite di immobili simili (c.d. comparabili) a quello oggetto di stima (categoria C/6 = autorimessa) e situati nelle vicinanze.

Si è quindi ricavato quanto segue:

- compravendita del settembre 2023 (categoria C/6) – consistenza 43 mq – via Giuseppe Ungaretti n. 61 – prezzo di vendita € 18.000,00 – valore unitario: 418,60 €/mq;
- compravendita del dicembre 2022 (categoria C/6) – consistenza 50 mq – via Giuseppe Ungaretti n. 8 – prezzo di vendita € 15.000,00 – valore unitario: 300,00 €/mq.

Da tali valori si ricava un valore medio unitario pari a 359,30 €/mq, che può essere arrotondato a € 360,00 €/mq.

Si consideri, inoltre, che l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate indica valori, per tale tipologia di immobili e in zona omogenea a quella in cui ricade l'immobile di che trattasi, che oscillano da un valore minimo di 340,00 €/mq ad un massimo di 420,00 €/mq, con un valore medio pari a 380,00 €/mq.

Considerato che i valori ricavati da compravendite e quelli ricavati dall'OMI risultano tra loro omogenei, si può ricavare un valore unitario medio da porre alla base della stima pari a 370,00 €/mq.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si provvede, quindi, a moltiplicare il valore unitario ricavato per la sua superficie commerciale.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 41,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
41,00	€ 370,00	€ 15.170,00

Il valore complessivo del BENE è, quindi, pari a € 15.170,00.

#### EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

#### DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito questo Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 15.170,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 2.275,50
Valore immobile con decurtazione	€ 12.894,50

Il valore del BENE con detrazione del 15% è pari a € 12.894,50.

#### EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

**Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali**

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

**Deprezzamento per lo stato d'occupazione**

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

**Deprezzamento in riferimento alla manutenzione**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.



**Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento per spese condominiali insolite**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Il valore del BENE con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti è quindi pari a 12.894,50, che può essere arrotondato a € 12.900,00.

Valore complessivo LOTTO N. 2: € 12.900,00 (euro dodicimilanovecento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti.



APPARTAMENTO IN ALBEROBELLO (BA) VIA MANZONI N. S.C., PIANO 1, IN CATASTO FG. 27 P.LLA 425 SUB. 3,

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 69.400,00 (euro sessantanovemilaquattrocento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.

Il regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi può essere determinato attraverso la procedura di stima diretta c.d. sintetico-comparativa, ossia confrontando lo stesso con altri immobili simili, posti in zone limitrofe a quella in cui esso si trova, di cui sono noti i prezzi ordinari di mercato.

La scrivente, pertanto, ha provveduto a recuperare i dati di compravendite di immobili simili (c.d. comparabili) a quello oggetto di stima (categoria A/3 – abitazioni di tipo economico) e situati nelle vicinanze.

Si è quindi ricavato quanto segue:

- compravendita del marzo 2023 (categoria A/3) – consistenza 103 mq – via Col di Lana n. 65 – prezzo di vendita € 80.000,00 – valore unitario: 776,70 €/mq;
- compravendita del marzo 2023 (categoria A/3) – consistenza 94 mq – via Filippo Turati n. 4 – prezzo di vendita € 80.000,00 – valore unitario: 851,06 €/mq;
- compravendita del gennaio 2022 (categoria A/3) – consistenza 99 mq – via Barsento n. 22 – prezzo di vendita € 55.000,00 – valore unitario: 555,55 €/mq.

Da tali valori si ricava un valore medio unitario pari a 727,77 €/mq, che può essere arrotondato a € 728,00 €/mq.

Si consideri, inoltre, che l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate indica valori, per tale tipologia di immobili e in zona omogenea a quella in cui ricade l'immobile di che trattasi, che oscillano da un valore minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq. Considerato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, rispetto all'ordinarietà, è senza ascensore, si ritiene

che il valore dell'intervallo indicato dall'OMI da prendere come riferimento sia quello minimo, ossia 800,00 €/mq.

Essendo tale valore omogeneo al valore medio ricavato dalle compravendite, pari a 728,00 €/mq, si può ricavare un valore unitario medio da porre alla base della stima pari a 764,00 €/mq.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si provvede, quindi, a moltiplicare il valore unitario ricavato per la sua superficie commerciale.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 110,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
110,00	€ 764,00	€ 84.040,00

Il valore complessivo del BENE è, quindi, pari a € 84.040,00.

#### EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

#### DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito questo Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 84.040,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 12.606,00
Valore immobile con decurtazione	€ 71.434,00

Il valore del BENE con detrazione del 15% è pari a € 71.434,00.

#### EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

**Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali**

A tal proposito devono essere detratti i costi per la regolarizzazione della planimetria catastale, non conforme allo stato attuale, che possono essere stimati in complessivi € 1.000,00, nonché i costi per la rimozione della veranda – non regolarizzabile – che possono essere stimati in € 1.000,00.

**Deprezzamento per lo stato d'occupazione**

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

**Deprezzamento in riferimento alla manutenzione**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento per spese condominiali insolute**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Il valore del BENE con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti ed altre detrazioni è quindi pari a:

€ 71.434,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 = € 69.434,00,

che può essere arrotondato a € 69.400,00.

Valore complessivo LOTTO N. 3: € 69.400,00 (euro sessantanovemilaquattrocento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.

APPARTAMENTO IN ALBEROBELLO (BA) VIA MANZONI N. S.C., PIANO 2, IN CATASTO FG. 27 P.LLA 425 SUB. 6,

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene € 36.700,00 (euro trentaseimilasettecento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.

Il regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi può essere determinato attraverso la procedura di stima diretta c.d. sintetico-comparativa, ossia confrontando lo stesso con altri immobili simili, posti in zone limitrofe a quella in cui esso si trova, di cui sono noti i prezzi ordinari di mercato.

La scrivente, pertanto, ha provveduto a recuperare i dati di compravendite di immobili simili (c.d. comparabili) a quello oggetto di stima (categoria A/3 – abitazioni di tipo economico) e situati nelle vicinanze.

Si è quindi ricavato quanto segue:

- compravendita del marzo 2023 (categoria A/3) – consistenza 103 mq – via Col di Lana n. 65 – prezzo di vendita € 80.000,00 – valore unitario: 776,70 €/mq;
- compravendita del marzo 2023 (categoria A/3) – consistenza 94 mq – via Filippo Turati n. 4 – prezzo di vendita € 80.000,00 – valore unitario: 851,06 €/mq;
- compravendita del gennaio 2022 (categoria A/3) – consistenza 99 mq – via Barsento n. 22 – prezzo di vendita € 55.000,00 – valore unitario: 555,55 €/mq.

Da tali valori si ricava un valore medio unitario pari a 727,77 €/mq, che può essere arrotondato a € 728,00 €/mq.

Si consideri, inoltre, che l'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate indica valori, per tale tipologia di immobili e in zona omogenea a quella in cui ricade l'immobile di che trattasi, che oscillano da un valore minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq. Considerato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, rispetto all'ordinarietà, è senza ascensore, si ritiene

che il valore dell'intervallo indicato dall'OMI da prendere come riferimento sia quello minimo, ossia 800,00 €/mq.

Essendo tale valore omogeneo al valore medio ricavato dalle compravendite, pari a 728,00 €/mq, si può ricavare un valore unitario medio da porre alla base della stima pari a 764,00 €/mq.

Vi è da segnalare, tuttavia, che per l'immobile oggetto di stima rileva, in senso negativo, la circostanza che la sua altezza interna utile massima, pari a 2,40 mt circa, è inferiore a quella minima ordinaria delle abitazioni (pari a 2,70 mt).

Questo Esperto ritiene, pertanto, che il valore medio unitario ricavato, pari a 764,00 €/mq, debba essere ridotto nella misura del 30%.

Pertanto, il valore che si assume per la stima di tale immobile è pari a:

€/mq  $764,00 \times 0,70 = 534,80$  €/mq, che può essere arrotondato a **535,00 €/mq**.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si provvede, quindi, a moltiplicare il valore unitario ricavato per la sua superficie commerciale.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 84,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
84,00	€ 535,00	€ 44.940,00

Il valore complessivo del BENE è, quindi, pari a € 44.940,00.

#### EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

#### DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito questo Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 44.940,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 6.741,00
Valore immobile con decurtazione	€ 38.199,00

Il valore del BENE con detrazione del 15% è pari a € 38.199,00.

### EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

---

#### Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali

A tal proposito devono essere detratti i costi per la regolarizzazione o rimozione della tettoia in legno presente sul terrazzo, che possono essere stimati, in entrambi i casi, in € 1.500,00.

#### Deprezzamento per lo stato d'occupazione

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

#### Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

#### Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

#### Deprezzamento per spese condominiali insolute

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Il valore del BENE con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti ed altre detrazioni è quindi pari a:

€ 38.199,00 - € 1.500,00 = € 36.699,00,

che può essere arrotondato a € 36.700,00.

Valore complessivo LOTTO N. 4: € 36.700,00 (euro trentaseimilasettecento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.

TRULLO IN ALBEROBELLO (BA) VIA CAVALLOTTI N. S.C., PIANO T – S1, IN  
CATASTO FG. 26 P.LLA 1780 SUB. 7 GRAFFATA CON FG. 26 P.LLA 1795  
SUB. 11

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 90.000,00 (euro novantamila/00) con detrazione del 15% per  
l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.

Il regolamento 575/2013/UE definisce il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale  
l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e  
un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione  
commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con  
prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi può essere determinato attraverso la  
procedura di stima diretta c.d. sintetico-comparativa, ossia confrontando lo stesso con altri  
immobili simili, posti in zone limitrofe a quella in cui esso si trova, di cui sono noti i prezzi ordinari di  
mercato.

A tal proposito va premesso che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
indica per immobili di categoria analoga a quella dell'immobile oggetto di stima (A/3 - abitazioni di  
tipo economico) e situati nella medesima zona omogenea (centrale) valori che oscillano da un  
minimo di 800 €/mq ad un massimo di 1.200 €/mq.

Tuttavia, deve tenersi in conto che la tipologia dell'immobile oggetto di stima, sebbene classificata  
come abitazione di tipo economico, è un trullo e che, in quanto tale, ha un pregio intrinseco e  
quindi un valore commerciale superiore.

Ritenendo, pertanto, che il valore massimo unitario indicato dall'OMI non sia rappresentativo del  
reale valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di stima, questo Esperto ha provveduto ad  
effettuare indagini presso operatori immobiliari in loco al fine di individuare un congruo valore  
unitario da porre alla base della stima, tenendo in conto delle caratteristiche del bene nonché della  
ubicazione dello stesso.

In seguito all'indagine espletata, è emerso che tale tipologia di costruzione può spuntare valori  
unitari che possono anche superare i 3.000 €/mq per quel che riguarda trulli ubicati nella zona  
monumentale e ristrutturati, mentre trulli in buone condizioni ubicati in zone limitrofe a quella in cui  
ricade il bene oggetto di stima – centrale ma non monumentale – hanno un valore unitario che può  
oscillare tra i 1.800 ed i 2.000 €/mq.

Alla base della stima si assumerà, pertanto, un valore unitario medio pari a 1.900,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 96,00, si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
96,00	€ 1.900,00	€ 182.400,00

Il valore complessivo del BENE è, quindi, pari a € 182.400,00.

#### EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

---

La vendita non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

#### DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

---

Di seguito questo Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 182.400,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 27.360,00
Valore immobile con decurtazione	€ 155.040,00

Il valore del BENE con detrazione del 15% è pari a € 155.040,00.

#### EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

---

**Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali**

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

**Deprezzamento per lo stato d'occupazione**

Non vi sono detrazioni da effettuare a tal riguardo.

**Deprezzamento in riferimento alla manutenzione**

Come già riferito nel corso della presente relazione, l'immobile di che trattasi necessita di un radicale intervento di ristrutturazione e di risanamento conservativo.

Sebbene la struttura del trullo non sia rovinata, occorre provvedere al risanamento di alcune porzioni dei coni che presentano avvallamenti delle chianche, nonché provvedere ad un radicale intervento di manutenzione dell'interno dell'unità immobiliare riguardo a tutti i suoi componenti, sia edili sia impiantistici, al fine di rendere l'immobile di fatto abitabile.

Si ritiene che, il costo complessivo dell'intervento di manutenzione possa essere congruamente stimato in non meno di € 65.000, corrispondente a circa 680,00 €/mq.

**Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento per spese condominiali insolute**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

Il valore del BENE con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti ed altre detrazioni è quindi pari a:

€ 155.040,00 - € 65.000,00 = € 90.040,00

che può essere arrotondato a € 90.000,00.

**Valore complessivo LOTTO N. 5: € 90.000,00 (euro novantamila/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.**

§ § §

Espletato il mandato ricevuto, la sottoscritta Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, rimanendo a disposizione della S.V..

Bari, 02 ottobre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Silvia Zaccaro

ELENCO ALLEGATI

- ✓ Allegato n. 1\_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2\_ Visure catastali storiche per immobile
- ✓ Allegato n. 3\_ Planimetrie catastali e planimetria attuale
- ✓ Allegato n. 4\_ Estratti di mappa
- ✓ Allegato n. 5\_ Atti di provenienza
- ✓ Allegato n. 6\_ Titoli edilizi
- ✓ Allegato n. 7\_ Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato n. 8\_ Elenco sintetico delle formalità e ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato n. 9\_ Certificati di stato civile
- ✓ Allegato n. 10\_ Estratti degli atti di matrimonio
- ✓ Allegato n. 11\_ Ordinanza estinzione procedura esecutiva n. 302/2016 R.G.E.
- ✓ Allegato n. 12\_ Identificativi catastali
- ✓ Allegato n. 13\_ Check list

**LOTTO N. 1**

Locale in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano T – S1, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 8.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 42.500,00 con detrazione per vizi occulti.**

**LOTTO N. 2**

Locale in Alberobello (BA) via Barsenta n. S.C., piano T, categoria C/6 (autorimessa), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 424 – sub. 9.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 12.900,00 con detrazione per vizi occulti.**

**LOTTO N. 3**

Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 69.400,00 con detrazione per vizi occulti ed altre detrazioni.**

**LOTTO N. 4**

Appartamento in Alberobello (BA) via Manzoni n. S.C., piano 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 27 – part. 425 – sub. 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 36.700,00 con detrazione per vizi occulti ed altre detrazioni.**

**LOTTO N. 5**

Trullo in Alberobello (BA) via Cavallotti n. S.C., piano T – S1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), identificato al NCEU al fg. 26 – part. 1780 – sub. 7 grattata con fg. 26 – part. 1795 – sub. 11.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00 con detrazione per vizi occulti.**

LOTTO N. 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 42.500,00

Locale autorimessa			
<b>Ubicazione:</b>	Alberobello (BA) – via Manzoni n. s.c. P.T - S1 – (toponimo attuale via Salamida n. s.c.)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale autorimessa identificato in catasto fg. 27, p.lla 425, sub. 8, Categoria C/6	<b>Superficie comm.le</b>	135 mq
<b>Pertinenze:</b>			
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nella disponibilità degli esecutati		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale categoria C/6 (autorimessa) sito in zona semicentrale del comune di Alberobello, composto di un piano terra con accesso diretto da via Manzoni (attualmente via Salamida) e di un piano interrato a cui si accede attraverso una scala interna. Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su tre piani (T-1-2) oltre il piano interrato. Il piano terra dell'unità immobiliare è costituito da un ambiente di forma rettangolare, nonché da un blocco servizi, composto da due wc, un disimpegno ed un ripostiglio, posizionato lateralmente nella parte retrostante del locale e un vano scala, che conduce al piano interrato, posizionato lateralmente nella parte antistante del locale. Il piano interrato dell'unità immobiliare è costituito da due ambienti, uno più ampio di forma rettangolare e un altro più piccolo di forma pressoché quadrata. La superficie netta interna del piano terra è di circa 86 mq, mentre quella del piano interrato è di circa 60 mq. L'altezza interna utile del piano terra è pari a 3,90 mt circa, all'intuori del disimpegno del blocco servizi che risulta di altezza pari a 2,60 mt circa. L'altezza interna utile del piano interrato è pari 2,20 mt circa.</p>		

Locale autorimessa			
Ubicazione:	Alberobello (BA) – vico Barsenta n. s.c. P.T. – (toponimo attuale via Sisto n. s.c.)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale autorimessa identificato in catasto fg. 27, p.lla 424, sub. 9, Categoria C/6	Superficie comm.le	41 mq
Pertinenze:			
Stato conservativo:	Discreto		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità degli esecutati		
Descrizione:	Locale al piano terra sito in zona semicentrale del comune di Alberobello con accesso diretto da via Giovanni Sisto (ex vico Barsenta). Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su due piani (T – 1). E' costituito da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare. La superficie netta interna del locale è di circa 36 mq. L'altezza interna utile è pari a 4,25 mt circa.		

Appartamento			
Ubicazione:	Alberobello (BA) – via Manzoni n. s.c. P.1 – (toponimo attuale via Salamida n. 4)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato in catasto fg. 27, p.lla 425, sub. 3, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Superficie comm.le	110 mq
Pertinenze:			
Stato conservativo:	Discreto		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità degli esecutati		
Descrizione:	<p>Appartamento al piano primo sito in zona semicentrale del comune di Alberobello, composto di tre vani e accessori con doppia esposizione. Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su tre piani (T – 1 – 2) oltre il piano interrato. E' composto da un soggiorno, due camere da letto, un cucinino, un ripostiglio, due bagni e disimpegni, oltre balconi sui due affacci. Su di un balcone con affaccio su via Sisto è presente una veranda. Al civico 4 di via Salamida è posizionato il portone di accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, mentre l'accesso all'unità immobiliare è ubicato al primo piano alla sinistra di chi sale le scale. Le condizioni di manutenzione sono discrete. La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a circa 86 mq. L'altezza interna utile è pari a 3,00 mt circa.</p>		

Appartamento			
Ubicazione:	Alberobello (BA) – via Manzoni n. s.c. P.2 – (toponimo attuale via Salamida n. 4)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato in catasto fg. 27, p.lla 425, sub. 6, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Superficie commerciale	84 mq
Pertinenze:			
Stato conservativo:	Discreto		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità degli esecutati		
Descrizione:	<p>Appartamento al piano secondo sito in zona semicentrale del comune di Alberobello, composto di due vani e accessori con doppia esposizione. Fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione in discrete condizioni di manutenzione, senza ascensore, che si sviluppa su tre piani (T – 1 – 2) oltre il piano interrato. E' composto da un soggiorno, una camera da letto, una cucina un bagno e un ripostiglio, oltre balcone su via Sisto (ex vico Barsenta) e terrazza con affaccio su via Sisto e via Salamida (ex via Manzoni). Su una porzione della terrazza è presente una tettoia in legno. Al civico 4 di via Salamida è posizionato il portone di accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, mentre l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla terrazza. Le condizioni di manutenzione sono discrete. La superficie netta interna dell'unità immobiliare è pari a circa 57 mq. La copertura dell'unità immobiliare è in parte piana, in parte a falda inclinata. L'altezza interna utile rilevata all'intradosso della controsoffittatura è pari a 2,30 mt circa nella parte dell'unità immobiliare ove sono dislocati la cucina, il bagno ed il ripostiglio, mentre è variabile da un minimo di 2,05 mt ad un massimo di 2,25 mt circa nella restante parte dell'unità immobiliare. L'altezza all'intradosso della copertura vera e propria è verosimilmente pari a 2,40 mt.</p>		

Abitazione in trullo			
Ubicazione:	Alberobello (BA) – via Cavallotti n. s.c. P.T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in trullo identificata in catasto fg. 26, p.lla 1780, sub. 7, graffata con fg. 26, part. 1795, sub. 11. Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Superficie comm.le	96 mq.
Pertinenze:			
Stato conservativo:	Mediocre		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità degli esecutati		
Descrizione:	<p>Vecchio fabbricato a trulli sito in zona centrale del comune di Alberobello, dotato di due accessi su via Cavallotti, precisamente in corrispondenza dei civici 9 e 11. E' formato da due coni ed è composto di un piano terra di due vani oltre un vano cucina con soffitto voltato a botte e due piccoli bagni, e di un piano interrato composto da un unico ambiente. Il collegamento tra i due piani avviene mediante una scala interna. Le condizioni di manutenzione risultano mediocri per quanto riguarda l'ambiente interno al piano terra, pessime per quanto riguarda l'ambiente interno al piano interrato. Per quel che concerne la struttura dei trulli, la stessa non presenta parti crollate, sebbene vi siano alcune porzioni dei coni che presentano isolati cedimenti di alcune chianche e che necessitano, pertanto, di intervento di risanamento conservativo. Nel complesso, l'immobile necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria. Il cono principale ha un'altezza interna massima nella parte centrale pari a 5,60 mt circa, mentre l'altro cono ha un'altezza interna massima di 2,45 mt circa; la parte voltata a botte ha un'altezza massima interna di 3,20 mt circa. La superficie netta interna del piano terra è pari a circa 50 mq., mentre quella del piano interrato è pari a circa 44 mq.</p>		