

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Laura FAZIO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE** **IMMOBILIARE N. 767/2015 R.G.E.** **LOTTO UNICO**



promosso da:

**BCC DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA**

in danno di:

**C.T.U.: Dr. Arch.**

E-mail:

Pec:



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

### INDICE

<b>0. Premessa</b>	pag. 3
<b>1. Svolgimento delle operazioni peritali</b>	pag. 7
<b>2. Oggetto della perizia</b>	pag. 8
<b>3. Suddivisibilità in lotti</b>	pag. 9
<b>4. Descrizione dell'immobile</b>	pag. 9
<b>4.1.</b> Ubicazione e caratteristiche di zona	
<b>4.2.</b> Caratteristiche strutturali e di finiture dell'immobile	
<b>4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano S1-T-1-2)</b>	
<b>4.3.1.</b> Distribuzione planimetrica dell'immobile e destinazione d'uso degli ambienti	
<b>4.3.2.</b> Finiture interne dell'immobile	
<b>4.3.3.</b> Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
<b>5. Dati catastali e consistenza dell'immobile</b>	pag. 21
<b>5.1.</b> Identificazione catastale	
<b>5.2.</b> Confini catastali	
<b>5.3.</b> Consistenza	
<b>6. Stato di possesso dell'immobile</b>	pag. 23
<b>7. Provenienza dell'immobile</b>	pag. 23
<b>8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b>	pag. 26
<b>8.1.</b> Iscrizioni e trascrizioni	
<b>8.2.</b> Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
<b>8.3.</b> Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
<b>9. Altre informazioni per l'acquirente</b>	pag. 29
<b>10. Regolarità edilizia</b>	pag. 30
<b>11. Determinazione del valore del lotto unico</b>	pag. 31
<b>12. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	pag. 33
<b>13. Prezzo a base d'asta del lotto unico</b>	pag. 33
<b>14. Conclusioni</b>	pag. 33
<b>ALLEGATI</b>	pag. 34



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Laura FAZIO

CTU: Arch.

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto:** Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di \_\_\_\_\_  
Decreto di nomina del C.T.U. emesso dal **G.E. Dr.ssa Laura FAZIO** in data 16.01.2019. Data di giuramento: 24.01.2019.

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

#### 0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 16.01.2019 dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura FAZIO, la sottoscritta Arch. \_\_\_\_\_, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU (in sostituzione di un altro CTU precedentemente nominato) per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di \_\_\_\_\_, prendendo visione dei quesiti formulati e fissando l'udienza per l'audizione delle parti in data 5.06.2019 (successivamente rinviata al 20.11.2019). Con provvedimento del 4.01.2017, é stato nominato l'Avv. Roberta SARDANO, in qualità di Custode Giudiziario e Professionista Delegato. Sul decreto di nomina, l'Ill.mo G.E. poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

".... **provveda** l'esperto:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili*



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

- 3)** *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4)** *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, delle legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5)** *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6)** *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di*



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

- 7)** *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8)** *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9)** *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10)** *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile*



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30,31,33,34,35 e 37 dpr n. 380/2001);*

- 11)** *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12)** *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio é occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13)** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14)** *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15)** *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi son ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- 16)** *ad allegare una versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 17)** *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativo catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip ...".*

#### 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettato l'incarico, **in data 13.03.2019 alle ore 9:00** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Alberobello (BA), località Coreggia, alla Via Angelo Turi n. 85, alla presenza della Sig.ra (cfr. all. 1). Durante le operazioni peritali, sono stati accertati le ubicazioni, le consistenze ed i confini degli immobili pignorati. Contestualmente è stato eseguito il rilievo fotografico.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU, procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio-Servizi Catastali (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastale e delle visure catastali- all. 2-3,6) e presso il Comune di Alberobello, per l'accertamento della regolarità edilizia degli immobili oggetto di procedura e l'acquisizione della relativa documentazione (cfr. all. 11). Successivamente, sono state effettuate indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari), al fine di acquisire la documentazione ipocatastale (cfr. all. 11).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

## 2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Dr.ssa M. PANTALONE BALICE di Alba Adriatica (PE) in data 30.05.2018, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. prodotta in atti dal creditore procedente, gli immobili oggetto di valutazione, siti in **Alberobello (BA)**, località Coreggia alla Via Angelo Turi nn. 85/3 e 85/4, risultano essere i seguenti:

- 1. Abitazione in villino al piano S1-T** con annessa **area di pertinenza esterna**, identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 2** (già particella n. 194 sub. 1, ex particella n. 194) , piano T-S1, Via Angelo Turi n. 85 interno n. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 123 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita catastale € 438,99;
- 2. Locale autorimessa al piano terra**, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 3** (già particella n. 194 sub. 1, ex particella n. 194), piano T, Via Angelo Turi n. 85 interno n. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 46,48;
- 3. Abitazione al piano T-1-2**, identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 4**, categoria **in corso di costruzione** (dati derivanti da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 12.02.2013 protocollo n. BA0046624 in atti dal 12.02.2013 unità afferenti edificate in sopraelevazione n. 756.1/2013);
- 4. Parcheggio scoperto al piano terra**, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 5**, piano T, Via Angelo Turi n. 85 categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale 52 mq, rendita catastale € 80,57 (dati derivanti da unità afferenti edificate su aree di corte del 12.02.2013 protocollo n. BA0046625 in atti dal 12.02.2013 unità afferenti edificate in sopraelevazione n. 757.1/2013).

I beni sopra indicati, risultano in ditta a:

- \_\_\_\_\_, **proprietaria** per la quota di **1/1** in regime di separazione legale dei beni, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**Precisazioni.** Gli immobili di cui sopra, **insistono** su di un **suolo** identificato al Catasto Terreni al **foglio n. 21 particella n. 194 di are 9.52** (già di **are 6.50** e originariamente di are 17.33) [cfr. all. 6]. La citata particella **comprende la particella n. 280 di are 3.02** (ex particella n. 247 di are 97.15, già particella n. 37 di are 99.00). Quest'ultima é stata **soppressa** a seguito di variazione del 31.01.2013 protocollo n. BA0035734 in atti dal 01.02.2013 presentato il 31.01.2013 (n. 35734.1/2013) e la cui soppressione ha **generato** l'attuale particella 194 (cfr. all. 6).

### 3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura, sia pur singolarmente individuabili catastalmente, trovano migliore collocazione sul mercato immobiliare se considerati come **LOTTO UNICO**.

### 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### 4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **fabbricato indipendente per civile abitazione** composto dal **piano terra**, dal **piano primo (in corso di costruzione)** e dal **piano secondo** (lastrico solare), oltre alla **cantina al piano interrato e all'area di pertinenza esterna**, sito nel Comune di Alberobello (BA), località Coreggia, alla Via Angelo Turi con ingresso pedonale al civico numero 85 interno 3 (n. 85/3) ed ingresso carrabile al civico numero 85 interno 4 (n. 85/4). La zona di riferimento é a carattere residenziale ed é tipizzata "B5"- Zona Residenziale di Completamento, secondo il vigente PRG. La località Coreggia dista circa 3 km da Alberobello.

L'immobile é facilmente raggiungibile dalla SP113 (Monopoli- Alberobello) fino ad incrociare sulla sinistra la SP77 (con indicazioni per la località Coreggia) e a percorrerla per circa 2km fino a giungere sulla Via Angelo Turi. Dalla citata via, si procede per circa 450 m sino ad incontrare sulla destra l'ingresso ad una stradina privata (civico numero 85) che porta al bene di interesse posto a circa 50 metri, sulla sinistra (cfr. all. 5).



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Foto satellitari

Il bene in esame, insiste su di un **lotto** di pianta irregolare e superficie complessivamente di circa **952 mq** di cui, circa 122 mq coperti dall'abitazione e



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

di circa 830 mq di area di pertinenza esterna (cfr. all. 2-3-4-5,11). Il suddetto lotto è recintato su tre lati (di cui il lato ovest del fabbricato é costruito in aderenza con altra proprietà) da muretto basso con sovrastante ringhiera in cemento in corrispondenza dell'ingresso pedonale (civico n. 85/3) e rete metallica nelle restanti parti (cfr. all. 5). Il quarto lato a confine con altra proprietà (particella n. 316), attualmente, non risulta delimitato (cfr. all. 5). Si accede al lotto a mezzo di cancello pedonale in ferro ed ingresso carrabile, attualmente privo di cancello (cfr. all. 5); l'area antistante l'abitazione é pavimentata in parte in gres per esterni ed in parte in battuto di cemento (dove prosegue sui lati est e sud dell'immobile) [cfr. all. 5]. Il terreno circostante si presenta incolto con qualche albero di ulivo ed un albero di pino posto all'ingresso del lotto (cfr. all. 5). Infine, si raggiunge il fabbricato in esame a mezzo di strada privata asfaltata chiusa da cancello in ferro e con ingresso dal civico numero 85 di Via Angelo Turi, la quale da accesso anche ad altre tre proprietà (particelle nn. 36,193 e 203) [cfr. all. 5,11]. Tutte le unità immobiliari (compreso il bene in esame) prospicienti tale strada, godono del diritto di servitù attiva di passaggio, così come stabilito sull'atto di donazione a rogito del Notaio Dr. E. Amoruso del 1.07.1975 repertorio n. 538/130 (cfr. all. 8).



Foto satellitare. Strada privata comune con accesso da Via Angelo Turi n. 85

Il fabbricato in esame è stato costruito in tempi diversi e precisamente, negli anni '80 é stato **realizzato** il "... piano scantinato, piano terra e primo piano di complessivi tre vani ed accessori con sovrastante lastrico solare pertinenziale ...",



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

giusto Permesso di Costruire n. 85/1983 del 3.11.1983 (cfr. all. 11). Successivamente, il suddetto immobile é stato oggetto di "... manutenzione straordinaria del fabbricato esistente ..., nonché ai lavori per alcune modifiche interne al piano terra, ai lavori per la realizzazione di una casa per civile abitazione in sopraelevazione al primo piano e di un parcheggio, a servizio dell'immobile, in ampliamento al piano terra ...", autorizzato con Permesso di Costruire n. 35/2008 del 6.11.2008 (prot. n. 9716/2008 pratica edile n. 156/2008- all. 11). Con la DIA n. 29 del 18.02.2009 (quale prima variante al PdC n. 35 del 6.11.2008) vengono proposte modifiche sui prospetti, sulla distribuzione interna, l'ampliamento del locale bucatoio sul lastrico solare, lo svuotamento della cisterna esistente al piano interrato, un nuovo ingresso carrabile e la sistemazione dell'area esterna (cfr. all. 11). A seguire, con la D.I.A. n. 39 del 15.02.2010 (quale seconda variante al PdC n. 35 del 6.11.2008), una parte del garage al piano terra viene destinato a camera da letto (collegata a sua volta con la tavernetta, l'attuale soggiorno/pranzo/cucina- all. 3-4-5,11); viene prevista la realizzazione del locale tecnico sul retro del fabbricato (cfr. all. 3-4-5,111); vengono apportate ulteriori modifiche distributive interne e sui prospetti (cfr. all. 3-4-5,11); viene indicata una diversa pavimentazione per l'area pertinenziale esterna e la realizzazione del parcheggio scoperto esterno (cfr. all. 3-4-5,11); sul lastrico solare, viene prevista la realizzazione di una tettoia sormontata da n. 15 pannelli fotovoltaici, oltre a n. 3 pannelli (per la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario) sulla veletta di copertura del balcone sul lato est dell'abitazione (cfr. all. 3-4-5,11). A fronte di ciò, **si evidenzia** che lo stato attuale dei luoghi **é conforme** con quanto allegato all'ultima DIA n. 39 del 15.02.2010 e con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali (cfr. all. 3-4-5,11). Inoltre, in merito alla DIA n. 39/2010, **si specifica che non é stato realizzato** il parcheggio scoperto esterno (identificato al fg. 21 particella 194 sub. 5), **non é stata completata** la sistemazione esterna dell'immobile (compreso la cisterna interrata prevista in corrispondenza dell'ingresso carrabile) **e non sono stati montati** i n. 3 pannelli fotovoltaici precedentemente citati (cfr. all. 3-4-5,11). Infine, il piano primo ed il piano secondo **sono accatastati in corso di costruzione** (cfr. all. 6).

#### 4.2. Caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile

Il fabbricato in esame, è stato realizzato con struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a doppio



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

paramento dello spessore di 30 cm e le tramezzature interne sono realizzate in tufelle dello spessore di 10 cm. Il corpo scala di pianta rettangolare, presenta anch'essa struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. I prospetti esterni, si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con facciate rifinite ad intonaco ed idropittura per esterni di colore bianco (cfr. all. 5); i balconi sono chiusi da parapetti in muratura (cfr. all. 5).



#### 4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano S1-T-1-2)

Il **fabbricato** in esame, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano interrato e all'area di pertinenza esterna. Precisamente, allo stato attuale, l'abitazione al piano terra è composta dall'ingresso su disimpegno, dal soggiorno/pranzo/cucina, da due camere da letto, dal bagno, dal box auto e dal locale tecnico, oltre alla pertinenza esterna (cfr. all. 3-4-5,11). L'abitazione al piano primo in corso di costruzione è formato dal soggiorno/pranzo/cucina, dal ripostiglio, da tre camere da letto e da un bagno, oltre a due balconi (cfr. all. 4-5,11). Il piano secondo è costituito da un bagno/lavanderia e dal lastrico solare (in parte coperto da tettoia) [cfr. all.-4-5-6,11]. Il piano interrato è composto da due



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

vani cantina e da un piccolo vano sottoscala (cfr. all. 3-4-5,11). I vari piani sono collegati tra di loro dal vano scala (cfr. all. 3-4-5,11).

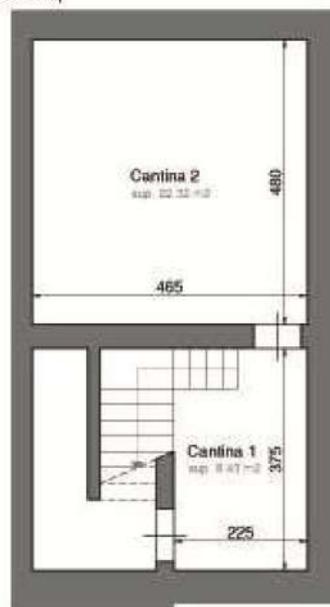
### PIANO TERRA (subb 2 - 3)

h 3.00 m  
superficie lorda abitazione 122.18 mq  
superficie netta abitazione 97.33 mq



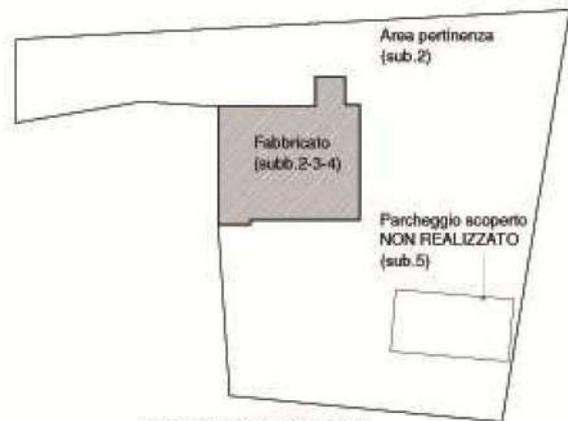
### PIANO INTERRATO (sub.2)

h 3.20 m  
superficie lorda cantina 40.17 mq  
superficie netta cantina 30.75 mq



### PLANIMETRIA (subb.2 - 3 - 4 - 5)

superficie lorda lotto (incluse fabbricato) 952 mq  
superficie lorda abitazione 122.18 mq



RAPPORTO GRAFICO 1:500

**Fabbricato indipendente per civile abitazione al piano S1-T-1-2, con annessa area di pertinenza, sito in Alberobello (BA) località Coreggia alla Via Angelo Turi nn. 85/3 e 85/4 - Pianta Piano S1-T. Stato dei luoghi**

Restituzione grafica a cura del CTU

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

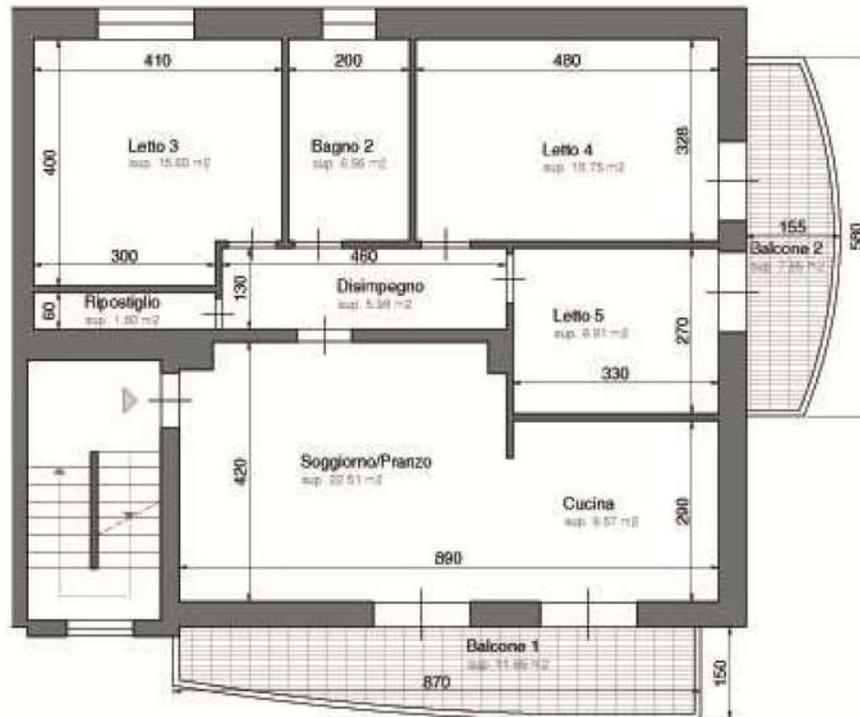
**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

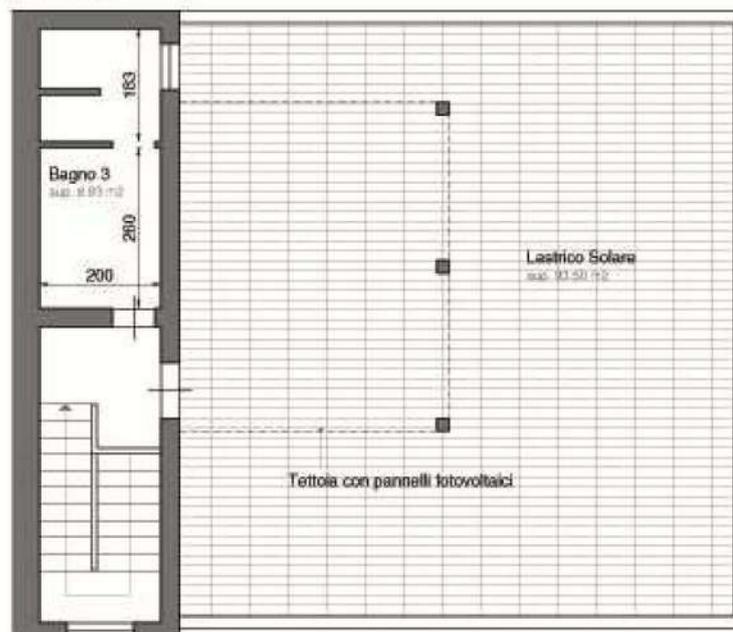
### PIANO PRIMO

h 2.70 m  
superficie lorda abitazione 104,87 mq  
superficie netta abitazione 86,68 mq  
superficie lorda esterna (balconi) 19,70 mq



### PIANO COPERTURA

h 2.50 m  
superficie lorda abitazione 13,33 mq  
superficie netta abitazione 8,83 mq  
superficie lorda esterna (lastrico solare) 93,50 mq



**Fabbricato indipendente per civile abitazione al piano S1-T-1-2, con annessa area di pertinenza, sito in Alberobello (BA) località Coreggia alla Via Angelo Turi nn. 85/3 e 85/4 – Pianta Piano 1-2. Stato dei luoghi**

Restituzione grafica a cura del CTU



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

#### 4.3.1. Distribuzione planimetrica del fabbricato e destinazione d'uso degli ambienti

L'immobile risulta così distribuito: dall'ingresso pedonale al civico numero 85/3 di Via Angelo Turi, si accede all'area di pertinenza e proseguendo di fronte, si entra nell'abitazione, da cui subito a destra si trova la camera da letto 1 e a sinistra, la scala di collegamento ai piani superiori e al piano interrato. Proseguendo dall'ingresso (su disimpegno), si accede al vano soggiorno/pranzo/cucina (con relativo bagno 1) a sua volta collegato (a destra) alla camera da letto 2. Si accede al box auto dall'area di pertinenza esterna, così come per il locale tecnico ubicato sul retro del fabbricato (lato nord). Tornando all'ingresso dell'immobile ed entrando a sinistra nel vano scala, si prosegue fino al piano primo (attualmente allo **stato rustico**), il cui accesso avviene direttamente in un unico grande ambiente destinato a soggiorno/pranzo/cucina. A sinistra dell'ingresso, si entra nella zona notte distribuita a mezzo di corridoio da cui, a sinistra si entra nel ripostiglio e di fronte, in sequenza, si trovano la camera da letto 3, il bagno (centrale) e la camera da letto 4. A destra del disimpegno, è presente la camera da letto 5. Dal soggiorno/pranzo/cucina si accede al balcone 1 (con affaccio su strada privata) e dalle camere da letto 4 e 5, al balcone 2 (con affaccio sull'area di pertinenza). Continuando lungo il vano scala, si giunge al pianerottolo del piano secondo (piano copertura) da cui a sinistra, si entra nel bagno/lavanderia (bagno 3) e di fronte si accede al lastrico solare coperto in parte, da tettoia in legno sormontata da pannelli fotovoltaici. Infine, dal piano terra si prosegue a mezzo del vano scala al piano interrato da cui si accede direttamente al vano cantina 1, a sua volta collegata alla cantina 2 (ex cisterna) e ad un piccolo vano sottoscala.

**Piano Terra.** L'accesso all'abitazione avviene direttamente nel **disimpegno**, di pianta rettangolare e superficie utile di 6 mq (cfr. all. 3-4-5,11). Subito a destra dell'ingresso, si entra nella **camera da letto 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 12 mq e a sinistra, si accede nel **vano scala** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 3-4-5,11). In fondo al disimpegno, si entra nel **soggiorno/pranzo/cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 30 mq con relativo **bagno 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 3-4-5,11). A destra del vano soggiorno/pranzo/cucina, si trova la **camera da letto 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq (cfr. all. 3-4-5,11). Il **box auto** di



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

pianta rettangolare, sviluppa una superficie utile di circa 18 mq (cfr. all. 3-4-5,11) ed il **locale tecnico** (posto sul retro ed all'esterno dell'abitazione) misura circa 4 mq (cfr. all. 3-4-5,11). L'**area di pertinenza esterna** dell'immobile in esame, sviluppa una superficie complessiva di circa 830 mq (cfr. all. 3-4-5,11).



**Piano Primo.** Giunti al pianerottolo al piano primo, si accede direttamente in un unico grande ambiente destinato a **soggiorno/pranzo/cucina**, di pianta rettangolare e superficie utile (prevista da progetto) di circa 32 mq (cfr. all. 4-5,11). Il suddetto ambiente é dotato di **balcone 1**, di pianta irregolare e superficie utile di circa 12 mq (cfr. all. 4-5,11). A sinistra dell'ingresso si accede al **disimpegno**, di pianta rettangolare e superficie utile (prevista da progetto) di circa 6 mq (cfr. all. 4-5,11). A sinistra del corridoio si trova il **ripostiglio**, di pianta rettangolare e superficie utile (prevista da progetto) di circa 2 mq (cfr. all. 4-5,11) e di fronte sono presenti in sequenza, la **camera da letto 3** di pianta rettangolare e superficie utile (prevista da progetto) di circa 16 mq, il **bagno 2** di pianta rettangolare e superficie utile (prevista da progetto) di circa 7 mq e la **camera da letto 4** di pianta rettangolare e superficie utile (prevista da progetto) di circa 16 mq (cfr. all. 4-5,11). A destra del disimpegno, si entra nella **camera da letto 5**, di pianta rettangolare e superficie utile (prevista da progetto) di circa 9 mq (cfr. all. 4-5,11). Il **balcone 2** sviluppa una superficie utile di circa 8 mq (cfr. all. 4-5,11).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



**Piano Secondo (lastrico solare).** Al piano secondo é presente il **bagno 3** (bagno/lavanderia), di pianta rettangolare e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 4-5,11) ed il **lastrico solare**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 94 mq (cfr. all. 4-5,11).



**Piano Interrato.** A mezzo del vano scala, si giunge al piano interrato direttamente nel vano **cantina 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 8 mq, a sua volta collegata al vano **sottoscala** di pianta rettangolare e al vano **cantina 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 22 mq (cfr. all. 3-4-5,11).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



#### 4.3.2. Finiture interne dell'immobile

Al piano terra l'immobile risulta pavimentato (ad esclusione del bagno 1) in gres porcellanato di colore grigio (cfr. all. 5); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 5). Il vano soggiorno/pranzo/cucina é rivestito su tre lati (e precisamente, in corrispondenza del lato cottura) per circa 2.10 metri di altezza da terra, da piastrelle di ceramica di colore beige e azzurro (cfr. all. 5); é presente un camino in muratura rivestito in marmo di colore rosa e canna fumaria in acciaio lasciato a vista (cfr. all. 5). Tale camino risulta incompleto nelle finiture. Il bagno 1, dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pavimentazione e pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato nei colori bianco e azzurro (cfr. all. 5). Gli infissi sono in pvc di colore marrone effetto legno con vetrocamera, protetti da tapparelle in pvc di colore grigio e zanzariere metalliche (cfr. all. 5). Le porte interne sono in legno (cfr. all. 5); la porta di accesso al vano scala é del tipo a soffietto in pvc di colore bianco (cfr. all. 5). La porta di accesso all'abitazione é in alluminio rivestita da pannelli in pvc di colore marrone (cfr. all. 5). Il box auto é pavimentato in gres porcellanato di colore grigio e le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 5); é presente un struttura composta da due travetti in ferro verniciato di colore verde e alcune doghe in legno (cfr. all. 5); il box auto é chiuso all'esterno da serranda metallica avvolgibile (cfr. all. 5). Si accede al locale tecnico, mediante porta in ferro (cfr. all. 5); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 5); la pavimentazione é in battuto di cemento (cfr. all. 5).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Il piano primo é allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento, tramezzature interne in tufo a vista e telai metallici per gli infissi interni ed esterni (cfr. all. 5); la porta di ingresso é in legno (cfr. all. 5) e i balconi sono pavimentati in gres per esterni di colore grigio (cfr. all. 5).

Al piano secondo, il bagno/lavanderia (bagno 3- all. 5), dotato di servizio igienico, lavandino e doccia, presenta pareti e pavimento in gres porcellanato nei colori bianco e azzurro (cfr. all. 5); il soffitto é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 5); la porta di ingresso é in legno (cfr. all. 5); l'infisso é in pvc di colore marrone effetto legno con vetrocamera (cfr. all. 5). La portafinestra di collegamento al lastrico solare é in pvc di colore marrone effetto legno con vetrocamera (cfr. all. 5). Il lastrico solare é pavimentato con mattonelle in calcestruzzo (cfr. all. 5); é presente una tettoia in legno lamellare sormontata da pannelli fotovoltaici (cfr. all. 5)

Il piano interrato é pavimentato in battuto di cemento (cfr. all. 5); le pareti compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 5). La scala di collegamento al piano interrato é rivestita da pedate in gres porcellanato di colore grigio ed alzate in marmo del tipo Travertino (cfr. all. 5); l'accesso al piano interrato é chiuso da porta del tipo a soffietto in pvc di colore bianco (cfr. all. 5).

Infine, il vano scala del fabbricato in esame é rivestito in lastre di marmo del tipo Travertino (cfr. all. 5), mentre i pianerottoli di arrivo e di riposo, sono pavimentati in gres porcellanato di colore grigio (cfr. all. 5); le pareti ed il soffitto sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 5); gli infissi sono in pvc di colore marrone effetto legno con vetrocamera (cfr. all. 5). Il vano scala allo stato attuale, é privo di ringhiera (cfr. all. 5).

Il fabbricato in oggetto, si espone su tre lati e tutti gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato (ad esclusione del piano primo in corso di costruzione) di impianto elettrico (a norma), di impianto di riscaldamento, di impianto idrico-fognario, di impianto citofonico, telefono, TV e luce di emergenza (nel vano soggiorno/pranzo/cucina al piano terra). Inoltre, il bene é dotato di **impianto fotovoltaico di proprietà della debitrice**. Tale impianto ha una **potenza nominale pari 4,23kW** composto da 15 pannelli fotovoltaici collocati su una tettoia in legno lamellare posta sul lastrico solare (cfr.



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

all. 4-5,11). L'impianto é entrato **in esercizio l'11.05.2011** e **beneficia della tariffa incentivante** prevista ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 387/03, del D.M. del 6.08.2010 e della delibera AEEG ARG/elt 181/10. La tariffa riconosciuta é pari a **0,3410 Euro per ogni kWh di energia prodotta dall'impianto**, così come indicato nella **convenzione stipulata** con il **G.S.E.** (Gestione Servizi Energetici) n. [REDACTED] del 14.10.2011 e con **scadenza** in data **10.05.2031** (cfr. all. 7). **L'energia elettrica prodotta é ad uso e consumo esclusivo privato.** Infine, l'impianto in esame é attualmente **funzionante** ed é in **buone** condizioni di conservazione e manutenzione.

#### 4.3.3. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, é stato accertato che l'immobile in esame, é **conforme** con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali (del 12.02.2013 e depositate presso il N.C.E.U. di Alberobello - all. 3) e con quanto indicato sul progetto allegato alla D.I.A. n. 39/2010 del 15.02.2010 (cfr. all. 11). Come precedentemente accennato, il piano primo ed il piano copertura sono accatastati in corso di costruzione (cfr. all. 6).

## 5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

### 5.1. Identificazione catastale

Dalle visure storiche per immobile nn. BA0052953- BA0052954- BA0052924- BA0052944- BA0052946- BA0052951, acquisite dalla scrivente in data 12.03.2019 (cfr. all. 6), gli immobili siti in Alberobello (BA), località Coreggia, risultano essere: abitazione in villino al piano T-S1 identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 2**, Via Angelo Turi n. 85, interno n. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 123 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita catastale € 438,99, locale autorimessa al piano T identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 3**, Via Angelo Turi n. 85, interno n. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 46,48, abitazione al piano T-1-2 identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 4**, categoria **in corso di costruzione** e parcheggio scoperto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di**



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**mapa n. 21, particella n. 194 subalterno n. 5**, Via Angelo Turi n. 85, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale 52 mq, rendita catastale € 80,57, in ditta a:

- , **proprietaria** per la quota di **1/1** in regime di separazione legale dei beni, nata ad il , C.F.

### 5.2. Confini catastali

Il lotto di cui fa parte integrante il bene in esame, confina a nord, ad ovest e ad est, con altre proprietà e a sud con strada privata comune.

### 5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano terra** è di **122.18 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (area di pertinenza) é di **829.82 mq**. L'altezza interna utile dell'abitazione è di 3.00 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **97.33 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso/disimpegno	Sup. reale netta	5.68	1.00	5.68
Letto 1	Sup. reale netta	11.70	1.00	11.70
Vano scala	Sup. reale netta	8.82	1.00	8.82
Soggiorno/ pranzo/ cucina	Sup. reale netta	29.41	1.00	29.41
Bagno 1	Sup. reale netta	4.35	1.00	4.35
Letto 2	Sup. reale netta	14.82	1.00	14.82
Box auto	Sup. reale netta	18.14	1.00	18.14
Locale tecnico	Sup. reale netta	4.41	1.00	4.41
		<b>97.33</b>		<b>97.33</b>

La superficie lorda coperta dell'abitazione **al piano primo (in corso di costruzione)** è di **104.87 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) é di **19.70 mq**. L'altezza interna utile prevista da progetto è di 2.70 m. La superficie coperta interna netta prevista è di **86.68 mq**, composta da:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Soggiorno/pranzo/cucina	Sup. reale netta	32.08	1,00	32.08
Disimpegno	Sup. reale netta	5.98	1,00	5.98
Ripostiglio	Sup. reale netta	1.80	1,00	1.80
Bagno 2	Sup. reale netta	6.56	1,00	6.56



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Letto 3	Sup. reale netta	15.60	1,00	15.60
Letto 4	Sup. reale netta	15.75	1,00	15.75
Letto 5	Sup. reale netta	8.91	1,00	8.91
		<b>88.68</b>		<b>88.68</b>

La superficie lorda coperta dell'abitazione **al piano secondo** è di **13.33 mq** e la superficie lorda scoperta del **lastrico solare** è di **93.50 mq**. L'altezza interna utile è di 2.40 m e la superficie coperta interna netta complessivamente è di **8.83 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Bagno 3	Sup. reale netta	8.83	1,00	8.83
		<b>8.83</b>		<b>8.83</b>

La superficie lorda coperta dell'abitazione **al piano interrato** è di **40.17 mq**. L'altezza interna utile è di 3.20 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **30.75 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Vano cantina 1	Sup. reale netta	8.43	1.00	8.43
Vano cantina 2	Sup. reale netta	22.32	1.00	22.32
		<b>30.75</b>		<b>30.75</b>

Il **lotto** su cui insiste l'immobile, misura complessivamente **952 mq** tra superficie coperta e scoperta.

## 6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, è nella piena disponibilità della debitrice e dalla stessa utilizzata come abitazione, insieme ai suoi familiari.

## 7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalle visure storiche per immobile nn. BA0052953- BA0052954- BA0052924- BA0052944- BA0052946- BA0052951, acquisite dalla scrivente in data 12.03.2019 (cfr. all. 6), si attesta che gli immobili in questione risultano di proprietà di:

- \_\_\_\_\_, **proprietaria** per la quota di **1/1** in regime di separazione legale dei beni, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dr.ssa M. PANTALONE BALICE di Alba Adriatica (PE) del 30.05.2018, si legge che "... *L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Alberobello alla Via Angelo Turi n. 85/3, distinta in Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 194** natura A3 di 4 vani, è pervenuta alla signora* nata ad il in regime di separazione di beni, dalla signora nata ad il quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Enrico AMORUSO di Alberobello del 25.07.2000 repertorio n. 117724, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27.07.2000 ai numeri 26752 registro generale e 18377 registro particolare. Alla signora nata ad il , la porzione di fondo rustico sito in agro di Alberobello alla Contrada Coreggia della complessiva estensione di are 17.33, e precisamente la porzione estesa are 6.50 distinta al N.C.T. al foglio 21 particella 194, è pervenuta dal signor nato a il , con l'atto di donazione per notar Enrico AMORUSO di Alberobello dell'1.07.1975, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 10.07.1975 ai numeri 13484 registro generale e 12252 registro particolare. Con l'atto di affrancazione per notar Arcangelo RINALDI del 23.10.2006 repertorio n. 82795, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 21.11.2006 ai numeri 64461 registro generale e 43323 registro particolare, l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Conversano e Monopoli con sede in Monopoli C.F. 80094890722, ha riconosciuto unica ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Alberobello distinte al Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 194, natura A/3 di 4 vani, Via A. Turi n. 85/3 ai piani S1-T ed ivi al Catasto Terreni al foglio 21 particella 194 natura EU di are 6.50, la signora nata ad il in regime di separazione di beni.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Alberobello in località Coreggia- Via Turi, distinta in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 280** natura T di are 3.02, è pervenuta alla signora nata ad il in regime di separazione di beni, dal signor nato ad il quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Arcangelo RINALDI di Martina Franca del 10.10.2006 repertorio n. 82678, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27.10.2006 ai numeri 59213 registro generale e 39856 registro particolare. Al signor nato ad il , l'intera proprietà delle unità immobiliari in Alberobello alla contrada Schiavone, distinte al Catasto Terreni al foglio 21 particella 28 natura T, particella 37 natura T e particella 38 natura R, é pervenuta tra gli altri beni omissis, dal signor nato ad il , deceduto in data (denuncia di successione n. dell'Ufficio del Registro di Gioia del Colle del , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il ai numeri registro generale e registro particolare), in virtù di accettazione tacita di eredità per notar Arcangelo RINALDI di Martina Franca del 25.07.2011 repertorio n. 94960, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 29.07.2011 ai numeri 33909 registro generale e 21965 registro particolare, relativa ad altri beni omissis. Eredità devoluta a favore del figlio. Al signor i diritti pari alla nuda proprietà di un fondo rustico con entrostante abitazione, della superficie di circa un "tomolo e mezzo", pari a circa ha 1.27.00 in Alberobello, contrada Malvisco, censito in Catasto all'Art. 3917, sezione F, n. 221,222,225,226 e 225, sono stati attribuiti con l'atto di divisione per notar Vito GIANGRANDE del 19.07.1926, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13.08.1926 ai numeri 21553 registro generale e 18424 registro particolare. Atto intervenuto tra lo stesso e la signora . Ai signori e , i diritti pari alla nuda proprietà di un fondo con entrostante abitazione, della superficie di circa un "tomolo e mezzo", pari a circa ha 1.27.00 in Alberobello, contrada Malvisco, censito in Catasto all'Art. 3917, sezione F, n. 221,222,225,226 e 225, sono pervenuti dal signor , con l'atto di donazione per notar Vito GIANGRANDE del 19.07.1926, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13.08.1926 ai numeri 21551 registro generale e 18422 registro particolare. Il donante si é riservato, non solo il diritto di usufrutto sua vita natural durante sullo stabile come innanzi donato, ma anche il diritto di poter disporre dello stesso usufrutto con atto di ultima volontà a favore della propria moglie ...".



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

### 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### 8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Alberobello (BA) località Coreggia alla Via Angelo Turi nn. 85/3-85/4, le seguenti **formalità pregiudizievoli:**

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 48406 di R.G. e n. 10164 di R.P. del 3.11.2009, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Alberobello (BA) C.F. 00380000729 e contro

, nata da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dr. RINALDI Arcangelo di Martina Franca (TA) del 27.10.2009 repertorio n. \_\_\_\_\_ Mutuo fondiario della durata di 24 anni.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00;**

Importo capitale: **€ 200.000,00.**

**Note:** ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Alberobello (BA) distinte al Catasto Terreni alla località Coreggia, al foglio 21 particella 194 natura EU di are 6.50, particella 280 natura T di are 3.02 ed al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 194 sub. 1 natura A2 di 4 vani alla Via A. Turi n. 85 al piano S1.

**Annotazione- erogazione a saldo** iscritta a Bari il 4.06.2010 ai nn. 27366/3782.

**Annotazione- quietanza e conferma** iscritta a Bari il 4.06.2010 ai nn. 27367/3783.

**Annotazione- sospensione delle rate di mutuo** iscritta a Bari il 22.03.2013 ai nn. 11093/1295, in virtù di atto per notar Arcangelo RINALDI di Martina Franca del 26.09.2012 repertorio n. 96940.

- 2. Trascrizione** n. 41083 di R.G. e n. 30183 di R.P. del 6.11.2015, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Alberobello (BA) C.F. 00380000729 e contro \_\_\_\_\_, nata da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 7.10.2015, repertorio n. 5865, contenente **verbale di pignoramento immobili**, gravante sul bene in oggetto (foglio n. 21 p.lla n. 194 sub. nn. 2-3-4 e 5).

Dall'indagine svolta dalla scrivente CTU in data 14.03.2019, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 9), è emerso che **non vi sono altre formalità** gravante sull'immobile in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (iscrizione e trascrizione di pignoramento) gravante sull'immobile oggetto della presente procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1 e 2**.

#### **8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti e dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.
- **vi sono** i seguenti atti di asservimento urbanistici:

**Atto costituzione di vincolo** a rogito del Notaio Dr. Enrico AMORUSO di Alberobello dell'11.10.1993 repertorio n. 30475/7464, registrato a Gioia del Colle il 19.10.1983 al n. 7638 serie 1 e trascritto a Bari il 9.11.1983 ai numeri 34280/28902, a favore del Comune di Alberobello, contro

, nato ad il e , nata ad il .

**Note:** tale vincolo riguarda l'intera proprietà dei suoli in Alberobello alla Contrada Coreggia riportati in catasto al foglio 21 particella 39 di are 2.95 di proprietà di e , e terreno riportato in catasto al foglio 21 particella 194 di are 6.50 di proprietà . I proprietari dichiarano *"... di uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Alberobello e acconsentono che gli immobili innanzi descritti siano vincolati ai sensi e per gli effetti della legge 6 agosto 1967 n. 765 ..."* (cfr. all. 10);



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**Atto di costituzione di vincolo di destinazione** a rogito del Notaio Dr. Enrico AMORUSO di Alberobello del 27.01.2000 repertorio n. 116385/24686, registrato a Gioia del Colle il 4.02.2000 al n. 216 e trascritto a Bari il 3.02.2000 ai numeri 3208/2120, a favore del Comune di Alberobello C.F. 82002610721, contro \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

**Note:** tale vincolo riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari in Alberobello alla Contrada Coreggia, distinte al Catasto Terreni al foglio 21 particella 193 (già 39/A) di are 2.95, al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 193 sub. 1 e particella 193 sub. 2, di cui sono titolari i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale e l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Alberobello distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 194 (già 194/A) di are 6.50, di cui é titolare la signora \_\_\_\_\_ quale bene personale. La stessa signora dichiara "*... col consenso per quanto occorre del proprio marito, di destinare a parcheggio privato, porzione dell'area scoperta al pianterreno estesa circa 67 mq a servizio di entrambi i fabbricati distinti ...*" (cfr. all. 10);

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** a rogito del Notaio Dr. Arcangelo RINALDI di Martina Franca del 19.09.2008 repertorio n. 88313, trascritto a Bari il 3.10.2008 ai numeri 46678/31179, a favore del Comune di Alberobello C.F. 82002610721, contro \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.

**Note:** tale vincolo riguarda l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Alberobello alla Contrada Coreggia, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 280 di are 3.02. Su tale atto la signora \_\_\_\_\_ dichiara "*... di vincolare ed asservire il fondo descritto a favore dell'erigenda costruzione e si obbliga a mantenere detto fondo a disposizione dell'erigenda costruzione quale pertinenza della stessa ed a non realizzare sullo stesso altre costruzioni ...*" (cfr. all. 11);

**Atto costituzione di vincolo di destinazione** a rogito del Notaio Dr. Arcangelo RINALDI di Martina Franca del 19.09.2008 repertorio n. 88313, trascritto a Bari il 3.10.2008 ai numeri 46679/31180, a favore del Comune di Alberobello C.F. 82002610721, contro \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**Note:** tale vincolo riguarda l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Alberobello alla Contrada Coreggia, distinta al Catasto Terreni al foglio 21 particella 280 di are 3.02. Su tale atto la signora dichiara *"... di destinare e vincolare a parcheggio coperto una superficie di mq 35 circa dell'immobile sopra descritto ..."* (cfr. all. 11);

- **non vi sono** convenzione matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale.
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

### 8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

In base al sopralluogo effettuato ed in base agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello, risulta che:

**Difformità urbanistico- catastali:** l'immobile in esame, riportato su progetto allegato alla DIA n. 39/2010 del 15.02.2010, risulta conforme con quanto indicato sulle planimetrie catastali.

**Difformità urbanistico- edilizie:** il bene in esame nello stato attuale dei luoghi, risulta conforme con quanto indicato sulla DIA n. 39/2010 del 15.02.2010. Ad oggi, non è stata completata la sistemazione esterna dell'area di pertinenza e non è stato realizzato il parcheggio scoperto (fg. 21 pct. 194 sub. 5).

**Difformità catastali:** l'unità immobiliare in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, risulta conforme con quanto riportato sulle planimetrie catastali. Attualmente, non risulta realizzato il parcheggio scoperto (fg. 21 pct. 194 sub. 5).

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni, sono state fornite al CTU dalla debitrice in sede di sopralluogo, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risulta costituito alcun condominio.



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

#### 10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello (cfr. all. 11) e dagli atti di provenienza (cfr. all. 8), risulta che l'immobile in origine era costituito da un "... piano scantinato, piano terra e primo piano di complessivi tre vani ed accessori con sovrastante lastrico solare pertinenziale ...", realizzato a seguito di **Permesso di Costruire n. 85/1983 del 3.11.1993** prot. n. 119/83 URB e successiva **Concessione Edilizia n. 9** rilasciata in data **21.02.1999** prot. n. 184/99-URB (per cambio di destinazione d'uso) e **Permesso di Costruire** rilasciato in data **23.02.2007** prot. n. 11340/04 pratica edile n. 312/04. In data **6.11.2008** è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 35/2008** prot. 9716/2008 pratica edile n. 156/2008 per lavori di "... manutenzione straordinaria del fabbricato esistente, sito nell'abitato della Frazione Coreggia ..., con accesso da Via Turi n. 85/3, nonché ai lavori per alcune modifiche interne al piano terra, ai lavori per la realizzazione di una casa per civile abitazione in sopraelevazione al piano primo e di un parcheggio, a servizio dell'intero immobile, in ampliamento al piano terra ..." (cfr. all. 11). Successivamente, è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 29 del 18.02.2009** prot. 003281 per lavori di "... modifica dei prospetti, delle tramezzature interne e delle opere di sistemazione esterna, rispetto al progetto originario, quale prima variante in corso d'opera al PdC n. 35/2008 ..." (cfr. all. 11) e a seguire, è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 39 del 15.02.2010** prot. 002348 per lavori di "... modifica dei prospetti, del computo planovolumetrico, delle tramezzature interne e delle opere di sistemazione esterna, rispetto al progetto originario, quale seconda variante in corso d'opera al PdC n. 35/2008 ..." (cfr. all. 11). Tra la documentazione reperita, **non è stato reperito** il certificato di agibilità relativo al piano terra, mentre per quanto riguarda il piano primo, essendo in corso di costruzione, **non può essere dichiarato agibile**.

Come già evidenziato, lo stato attuale dei luoghi **è conforme** con il progetto allegato alla DIA n. 39 del 15.02.2010 e con le planimetrie catastali (cfr. all. 3-4,11). Ad oggi, non è stata completata la sistemazione esterna dell'area di pertinenza e non è stato realizzato il parcheggio scoperto (fg. 21 pct. 194 sub. 5).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**Si evidenzia** la presenza nel box auto di una struttura composta da due travetti in ferro verniciato di colore verde e alcune doghe in legno (cfr. all. 5). Detta struttura poiché non accessibile e di altezza ridotta, **non può essere** definita come superficie utile residenziale o non residenziale. Pertanto, **non viene considerata della scrivente come elemento da sanare**. Infine, in merito al **completamento del piano primo** è necessario presentare al Comune di Alberobello, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività onerosa, la variazione catastale, l'APE e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Si stima un costo complessivo delle varie competenze professionali di circa € 10.000, comprensivo della direzione lavori.

**Precisazioni.** In merito all'APE, **non è possibile** redigerla per il primo piano in quanto in corso di costruzione.

## 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo, basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Alberobello, dal quale risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona di interesse (Frazione Coreggia), varia dai €/mq 700,00 ai €/mq 900,00 per un valore medio pari a €/mq 800,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 2° Semestre del 2018, per immobili a destinazione residenziale (tipologia ville e villini) in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "E1/Suburbana/Contrade Coreggia- Scrasciolla- Guaguino- Strade Messapia- Calmerio" del Comune di Alberobello, i cui importi variano dai €/mq 770,00 ai €/mq 1.100,00, per un valore medio pari a €/mq 935,00.



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche similari a quello di interesse, é pari a:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (800,00 + 935,00)/2 = \text{€}/\text{mq } 867,50$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura dell'immobile e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, il fabbricato in esame presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura (relativamente al piano terra ed al piano secondo). Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, allo stato attuale, è buono. Inoltre, come già evidenziato occorre completare le opere edili ed impiantistiche al piano primo. Infine, l'immobile è ubicato a circa 3 km di distanza da Alberobello. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione, il grado di finitura, la dotazione dell'impianto fotovoltaico ad uso esclusivo dell'immobile, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita di **€/mq 900,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto unico, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'immobile (considerato a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), le superfici lorde esterne (area di pertinenza, balconi e lastrico solare), ragguagliate queste ultime con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*. Pertanto, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano T	Sup. reale lorda	122.18	1.00	122.18
Area di pertinenza	Sup. reale netta	829.82	0.10	82.98
Abitazione al piano 1°	Sup. reale lorda	104.87	0.50	52.43
Balconi al piano 1°	Sup. reale lorda	19.70	0.30	5.91
Abitazione al piano 2°	Sup. reale lorda	13.33	1.00	13.33
Lastrico solare al piano 2°	Sup. reale lorda	93.50	0.30	28.05
Abitazione al piano S1	Sup. reale lorda	40.17	0.50	20.08
		<b>1223.57</b>		<b>324.96</b>



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento, a **325 mq** ed il più probabile valore di mercato ( $V_m$ ), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 900,00 \times 325 \text{ mq} = \text{€ } 292.500,00$$

## 12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a:

€ 43.875,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 10.000,00

## 13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

$$(292.500,00 - 43.875,00 - 10.000,00) = \text{€ } 238.625,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 239.000,00 (Euro Duecentotrentanovemila/00).**

## 14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU, ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato l'immobile e svolto indagini presso gli uffici competenti. Dalle attività svolte, è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione, oltre gli allegati.

Con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Stefania Tateo



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO

**CTU:** Arch.

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

---

### **ALLEGATI LOTTO UNICO**

- 1.** Verbale di sopralluogo;
- 2.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetrie catastali;
- 3.** Restituzioni grafiche;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 6.** Visure catastali;
- 7.** Convenzione impianto fotovoltaico;
- 8.** Atti di provenienza;
- 9.** Visure ipotecarie;
- 10.** Atti di asservimento urbanistici;
- 11.** Titoli edilizi.



# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. **767/2015 R.G.E.**,  
promossa da **BCC DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOC.**  
**COOP.** in danno di

**G.E.:** Dr.ssa Laura **FAZIO**

## **RELAZIONE INTEGRATIVA**

---

**CTU:**  
Email:  
Pec:

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Laura FAZIO  
CTU:

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto:** Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di \_\_\_\_\_ -  
Decreto di nomina del C.T.U. emesso dal **G.E. Dr.ssa Laura FAZIO** in data 16.01.2019. Data di giuramento: **24.01.2019**.

### RELAZIONE INTEGRATIVA

#### **Premessa**

La sottoscritta Arch. Stefania TATEO, nominata CTU dalla S.V. Ill.ma in data 16.01.2019 per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E. promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI-SOC. COOP.** in danno di \_\_\_\_\_, a seguito delle osservazioni espresse in sede di udienza del 20.11.2019, dall'Avv.

\_\_\_\_\_ riporta quanto segue:

1. **Verbale di udienza del 20.11.2019** da cui si legge: "... \_\_\_\_\_ **no fa rilevare che alla pagina 20 della depositata CTU vi é l'errata indicazione che l'impianto fotovoltaico sia di proprietà della debitrice laddove invece detto impianto risulta realizzato con mutuo SOLAR della Banca Popolare di Bari con cessione del credito e rate impagate dal 2017 ...**".

#### CONSIDERAZIONI

In data **20.12.2019** la scrivente CTU si é recata nuovamente presso l'immobile oggetto di procedura, previo accordo telefonico con la Signora \_\_\_\_\_ e successiva nota del 18.12.2019 inviata a mezzo mail alla stessa debitrice (cfr. all. 1-2), al fine di accertare quanto verbalizzato in udienza del 20.11.2019. A tal riguardo, **si specifica** che quello indicato dalla scrivente in perizia a **pagina n. 20** "... il bene é dotato di **impianto fotovoltaico di proprietà della debitrice** ...", si riferisce in termini di proprietà, alla **struttura dell'impianto fotovoltaico**, ovvero alla tettoia in legno

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Laura FAZIO  
CTU:

### RELAZIONE INTEGRATIVA

lamellare e ai pannelli fotovoltaici. Pertanto, la sottoscritta CTU **conferma e ribadisce** ancora una volta, che la citata struttura **appartiene** alla Signora , **per averla acquistata** dalla società QUINTO ELEMENTO Società di Servizi per le Energie da Fonti Rinnovabili, con sede in Martina Franca (TA), in data **13.05.2011**. A conferma di ciò, si allega alla presente, **Fattura n. 5/11** avente ad oggetto "Fornitura ed installazione di impianto fotovoltaico e di tettoia in legno lamellare presso Vs abitazione- SALDO", il cui documento é stato fornito al CTU dalla stessa esecutata a mezzo mail in data 27.12.2019 (cfr. all. 3), oltre al certificato di collaudo del menzionato impianto (cfr. all. 4). Per la fornitura e posa in opera dell'impianto fotovoltaico, la Signora ha sottoscritto in data 6.05.2010 con la Banca Popolare di Bari, un **finanziamento** (mutuo SOLAR, il cui contratto ad oggi non é pervenuto alla scrivente così come richiesto all'esecutata-all. 1). Mentre per quanto riguarda la **fornitura** dell' "*... **energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare ...***", come **già evidenziato** in perizia alla **pagina n. 21**, la debitrice ha sottoscritto con la società **G.S.E.** (Gestione Servizi Energetici), una **convenzione** ( ) in data ( ) (contratto allegato già in perizia), il cui **credito** é stato **ceduto** alla Banca Popolare di Bari SCPA (cfr. all. 5) e relativa **polizza di vincolo** a favore dello stesso Istituto Bancario (cfr. all. 6). A tal riguardo, **si precisa** che durante il sopralluogo del 13.03.2019 (inizio operazioni peritali- all. 7), il CTU **non é stato informato** della citata cessione (così come della fornitura e posa in opera dell'impianto, del mutuo SOLAR e della polizza), ma solo in occasione delle osservazioni espresse in udienza del 20.11.2019 e che in data 20.12.2019 ha potuto acquisire la relativa documentazione (cfr. all. 1). Ad ogni buon conto, **tali informazioni potevano essere apprese solo ed esclusivamente dalla debitrice** e in ogni caso, **non ostacolano la vendita del bene**.

- 2. Verbale di udienza del 20.11.2019** da cui si legge: "*... **Si rileva altresì, che come da documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Alberobello all'interno della proprietà dell'odierna debitrice é stata realizzata intercapedine dal vicino in dispregio delle più elementari norme edilizie ...***".

### CONSIDERAZIONI

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Laura FAZIO  
CTU:

### RELAZIONE INTEGRATIVA

Per quanto riguarda la **realizzazione** dell'intercapedine [REDACTED] il Sig. [REDACTED] di cui il CTU **ignorava l'esistenza** (in quanto non informata dei fatti durante l'inizio delle operazioni peritali del 13.03.2019- all. 7), **si specifica** che trattasi di **marciapiede** in cemento o come indicato sul verbale della Polizia Municipale di Alberobello del 12.11.2014, di "**... passerella al retro del fabbricato ... delle dimensioni di circa 10 mt per cm 0.80 ...**" (cfr. all. 8), in prosecuzione a quello già esistente realizzato dalla [REDACTED] e caratterizzato dalla presenza di n. 4 sfiati di areazione posti a distanza l'uno dall'altro di circa 2 m (vedi foto nn. 1-2-3-4-5-6).



Foto nn. 1-2-3-4. Marciapiede realizzato abusivamente su proprietà della debitrice. Rilievo fotografico a cura del CTU effettuato in data 20.12.2019

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO  
**CTU:**

### RELAZIONE INTEGRATIVA



Foto nn. 5-6. Marciapiede realizzato abusivamente su proprietà della debitrice.  
Rilievo fotografico a cura del CTU effettuato in data 20.12.2019

Tale marciapiede é stato **costruito abusivamente** [REDACTED] **sulla proprietà della debitrice** e pertanto, dovrà essere necessariamente **RIMOSSO**. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello e dalla documentazione acquisita dalla debitrice in data 20.12.2019 (cfr. all. 8), **si rileva** che la stessa [REDACTED], ha **presentato esposto** per il citato abuso presso il Comune di Alberobello e che **ad oggi non ci sono cause in corso**.

Tanto si rappresenta, rimanendo a disposizione per ogni eventuale approfondimento, rassegnando la presente "relazione integrativa", oltre agli allegati.

Monopoli, 31 gennaio 2020

Il CTU

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 767/2015 R.G.E., promosso da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI- SOCIETA' COOPERATIVA** in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Laura FAZIO  
**CTU:**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

---

### **ALLEGATI**

Si allega la seguente documentazione:

- 1.** Comunicazione del CTU del 18.12.2019;
- 2.** Verbale di sopralluogo del 20.12.2019;
- 3.** Fattura n. 5/11 del 13.05.2011;
- 4.** Certificato di collaudo dell'impianto fotovoltaico;
- 5.** Cessione del credito;
- 6.** Polizza di vincolo;
- 7.** Verbale di sopralluogo del 13.03.2019;
- 8.** Verbale di sopralluogo della Polizia Municipale di Alberobello.