

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Cillo Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 521/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

*20100- MILANO (MI)*

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

## **LOTTO n. 2**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con annesso**

**LOCALE DEPOSITO**

**UBICATI IN PUTIGNANO (BA)**

**VIA EDMONDO DE AMICIS civico n. 1**

1.INCARICO.....	2
2.PREMESSA.....	3
3. PRECISAZIONI- CRITERIO FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
5.DATI CATASTALI.....	4
6.CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	5
7.DESCRIZIONE.....	6
BENE N° 1 .....	6
BENE N° 2 - .....	6
7.1.CONFINI.....	7
7.2.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
7.3.TITOLI ABILITATIVI.....	8
7.4 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA : .....	9
8. CONSISTENZA.....	10
9. VINCOLI .....	10
9.1 VINCOLI DI DESTINAZIONE.....	10
9.2 SPESE CONDOMINIALI.....	10
9.3 GIUDIZI PENDENTI.....	11
10. TITOLARITÀ.....	11
11.STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
12.PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
13.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	12
14.STIMA .....	13
ELENCO ALLEGATI.....	14
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	16
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 521/2018 DEL R.G.E.....	17
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	18

## 1. INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2018, il sottoscritto Dott. Cillo Antonella, con studio in Corso Sonnino, 140/b - 70100 - Bari (BA), email antonellacillo@virgilio.it, PEC a.cillo@epap.conafpec.it, Fax 080 5537821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## 2. PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento e della presente relazione sono costituiti dagli immobili come identificati nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 18/07/2018 ai nn° R.G. n. 32517/Reg. Part. 23389,

a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni immobili ubicati nel comune di Putignano Via Edmondo De Amicis civico n° 1

In Catasto Urbano :

- **Bene N° 1** - Fg. 36 p.lla 2359 sub 46, Ctg. A/3 – Abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 5 vani. Piano 4, interno 14 , scala B.
- **Bene N° 2** – 1) Fg. 36 p.lla 2359 sub 49, Ctg. C/2, Locale deposito sul lastrico solare classe 2, consistenza 5 m<sup>2</sup> Piano 5, interno 17  
2) Fg. 36 p.lla 2359 sub 50, Ctg. C/2, - Locale deposito sul lastrico solare, classe 2, consistenza 3 m<sup>2</sup> Piano 5. interno 18

### 3. PRECISAZIONI- CRITERIO FORMAZIONE DEI LOTTI

---

Si precisa che l'indirizzo riportato nelle visure catastali non è corretto, gli immobili sono siti in Putignano alla Via Edmondo De Amicis civico n° 1 , Scala B interno 14,17 e 18. In considerazione della natura dei beni si è costituito un unico lotto comprensivo dei due beni .

Dalla certificazione notarile si è evinto che gli eredi : [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con Atto giudiziario del Tribunale di Bari del 08/04/2015 repertorio n. 1437/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 29/04/2015 ai nn. 17624 Registro Generale e 14069 Registro particolare, hanno accettato l'eredità relitta di [REDACTED]

[REDACTED] con beneficio d'inventario,

Dalla stessa si evince, che con Atto giudiziario del Tribunale di Bari del 25/09/2015 repertorio n. 3860/2015, n°ro cronologico 1403/2015: "[REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato di aver accettato, con beneficio d'inventario, l'eredità relitta di S [REDACTED]

[REDACTED] in nome e per conto degli stessi, giusto Provvedimento del G.T. Del Tribunale di Bari del 21/05/2014 proc. 2063/2014". Si fa presente che la Nota di Trascrizione dell'Atto succitato, effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/10/2015 ai nn. 37434 Registro Generale e 27766 Registro particolare, non risulta corretta in quanto, dalla lettura della stessa si evince che la Signora sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato di aver accettato con beneficio d'inventario, l'eredità relitta di [REDACTED]

[REDACTED], escludendo il figlio

### 4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta, che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Gli atti derivativi lungo il ventennio antecedenti la trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli e le risultanze catastali attuali sono stati prodotti con Certificazione notarile resa in data 11 settembre 2018 dalla [REDACTED] Tuttavia, la scrivente ha integrato la certificazione notarile con le visure storiche per immobili e ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

## 5.DATI CATASTALI

**Tabella A (Visura storica catastale datate 11/12/2018) ( allegato. 1-2)**

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	36	2359	46		A/3	3	5 vani	Totale.: 111 m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 107 m <sup>2</sup>	€ 477,72
<b>Indirizzo</b>				VIA PIAVE , piano 4					
2	36	2359	49		C/2	2	5 m <sup>2</sup>	Totale.: 7 m <sup>2</sup>	€ 15,24
<b>Indirizzo</b>				VIA PIAVE , piano 5					
3	36	2359	50		C/2	2	3 m <sup>2</sup>	Totale.: 7 m <sup>2</sup>	€ 9,14
<b>Indirizzo</b>				VIA Piave , piano 5					

### Intestazione Immobile

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.E.U. Per quanto attiene l'intestatario, non è stata effettuata la voltura in quanto gli eredi hanno accettato l'eredità con il beneficio d'inventario. Non si rileva rispondenza tra l'indirizzo dell'immobile riportato in visura catastale e attuale l'indirizzo , l'immobile è sito in via Edmondo De Amicis civico n° 1, piano 4.

## 6.CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Dal 30/06/1987 al 01/01/1992</b>	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 46</b> Categoria A/3 Cl. 3 Consistenza 5vani. Rendita L. 1040
	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 49</b> Categoria C/2 ,Cl. 2 ,Consistenza. 5 m <sup>2</sup> Rendita L. 22
	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 50</b> Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza. 3 m <sup>2</sup> Rendita L. 13
<b>Dal 01/01/1992 al 30/04/2012</b>	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 46</b> Categoria A/3 Cl. 3 Consistenza 5 vani Rendita € 477,72
	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 49</b> Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza 5 m <sup>2</sup> Rendita € 15,24
	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 50</b> Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza . 3 m <sup>2</sup> Rendita € 9,14

<b>Dal 30/04/2012 al 09/11/2015</b>	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 46</b> Categoria A/3 Cl. 3 Consistenza 5 vani Rendita €477,72
		Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 49</b> Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza 5 m <sup>2</sup> Rendita €15,24
		Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 50</b> Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza 3 m <sup>2</sup> Rendita €9,14
<b>Dal 09/11/2015</b>	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 46</b> Categoria A/3 Cl. 3 Consistenza 5 vani Sup. Catastale totale 111 m <sup>2</sup> escluse aree scop. 107 m <sup>2</sup> Rendita €477,72
		Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 49</b> Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza. 5 m <sup>2</sup> Sup. Catastale totale 7 m <sup>2</sup> Rendita €15,24
		Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 <b>sub. 50</b> Categoria C/2 Cl. 2 Consistenza 3 m <sup>2</sup> Sup. Catast. 7 m <sup>2</sup> Rendita €9,14

## 7.DESCRIZIONE

### BENE N° 1

Trattasi di un appartamento di tipo economico ad uso abitativo posto al quarto piano sul piano rialzato di un edificio di cinque piani, scala B interno 14 e annessi locali deposito siti sul lastrico solare, aventi accesso dalla scala condominiale. L'edificio, realizzato negli anni sessanta, è un condominio pluripiano di tipo economico facente parte di un corpo di fabbrica comprensivo di tre plessi : la A, B e C. (foto 1-2-3-4-18). L'edificio presenta finiture modeste ed è privo dell'ascensore e le parte comuni non versano in condizioni ottimali. Il plesso B presenta tre unità abitative per piano. L'unità abitativa, oggetto di procedura, presenta una buona disposizione interna degli ambienti con zona giorno antistante l'ingresso, composta da open-space -soggiorno angolo cottura (foto 5-6-7-8-9-10-11, con retrostante zona notte composta da due camere da letto, ripostiglio e bagno (foto 13-14-15-16-17) e, con affaccio su due fronti (foto 12-14). L' appartamento panoramico è luminoso e ben areato, presenta rifiniture medie e discreto stato conservativo. Il WC presenta tutti i servizi igienici ed è dotato di punto luce. L'edificio è ubicato in zona semicentrale nei pressi dell'ex Forio Boario; trattasi di zona di tipo residenziale dotata di attività commerciali primarie e terziarie.

**PARTE COMUNI :** Si rinvia a quanto espressamente disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

### BENE N° 2 -

Trattasi di locali deposito posti sul terrazzo, con accesso diretto dalla scala condominiale (foto 18-19). I due locali individuati catastalmente con i sub 49 e 50, hanno rispettivamente come numero d'interno il 17 per il sub 49 e, 18 per il sub 50. Originariamente i due locali erano divisi, successivamente, è stato eliminato parte del muro divisorio creando un solo ambiente, inoltre, l'ingresso del sub 49 è stato trasformato in finestra. L'accesso quindi è consentito dall'interno 18.

(foto 20-21-22-23). Il locale versa in stato di degrado con intonaco discostato ed evidente presenza di condensa e muffe (foto 24-25).

## 7.1.CONFINI

L'immobile allibrato nel N.C.E.U. al Fg. 36 p.lla 2359 sub 46-49-50, confina ad Est: Via Piave; Nord: 2366- 2368 , Ovest: Via De Amicis ; Sud: Via G.ppe Di Vagno.

## 7.2.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Tabella n° 1 - Caratteristiche costruttive prevalenti - Bene n. 1**

<b>Strutture</b>	Strutture portanti verticali ad ossatura indipendente in c.a.
<b>Esposizione</b>	nord-ovet
<b>Altezza interna utile</b>	m. 2,90
<b>Solai</b>	in latero cemento
<b>Copertura</b>	Piana con lastrico solare, piano 5, accessibile dalle scale condominiali.
<b>Pareti esterne ed interne</b>	Murature in termolaterizio e tufelle con forati di argilla per i tramezzi interni.
<b>Intonaco e tinteggiatura</b>	Intonaco civile liscio; pittura sintetica a tutta altezza
<b>Rivestimenti</b>	Pareti bagni e cucina rivestite con piastrelle in ceramica smaltata.
<b>Pavimentazione interna e esterna</b>	Tavelloni in marmo ; bagno con pavimento in ceramica smaltata a tutta altezza.
<b>Infissi esterni ed interni</b>	Porta di ingresso blindata, Infissi: esterni (tapparelle) in plastica interni: in anticorodal; porte interne: in legno e legno e vetro.
<b>Impianti elettrico ed idrico-fognario</b>	Collegati alle pubbliche reti AQP ed ENEL.
<b>Impianto termico</b>	Autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa; la

	caldaia è posta sul balcone.
<b>Dotazione impianti</b>	Citofono, TV, riserva idrica.
<b>Classe energetica</b>	Non classificato.

**Tabella n° 2 - Caratteristiche costruttive prevalenti- Bene n. 2**

<b>Strutture</b>	Strutture portanti verticali ad ossatura indipendente in c.a.
<b>Esposizione</b>	nord,-ovest
<b>Altezza interna utile</b>	m. 2,66
<b>Solai</b>	in latero cemento.
<b>Copertura</b>	Piana con lastrico solare, piano 5, accessibile dalle scale condominiali.
<b>Pareti esterne ed interne</b>	Murature in termolatterizio e tufelle con forati di argilla per i tramezzi interni.
<b>Intonaco e tinteggiatura</b>	Intonaco civile liscio; pittura sintetica a tutta altezza.
<b>Pavimentazione interna e esterna</b>	Battuto di cemento.
<b>Infissi esterni ed interni</b>	Porta di ingresso in ferro e anticorodal, finestra in anticorodal.
<b>Impianti elettrico</b>	collegati alla rete pubblica illuminazione.

### 7.3.TITOLI ABILITATIVI

---

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente CTU presso gli Uffici Tecnici del Comune di Putignano e dall'attenta disamina degli atti si è evinto quanto segue:

- In data 28/03/1968 al n° 195/67 veniva rilasciata al titolare della Ditta di costruzione , ██████████ dal Comune di Putignano il Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili relativi ad un "isolato di case per civili abitazioni" sito in Putignano alla via Piave angolo via di nuova costruzione (allegato 3-4 )

- In data 01/06/1970 veniva rilasciata dal Comune di Putignano, alla Ditta costruttrice, la dichiarazione di abitabilità per lo stabile per civile abitazione sito in Putignano Via Piave angolo Via G. Di Vagno, di proprietà di [REDACTED] titolare della ditta di costruzioni (allegato 5 ).

## **7.4 CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA :**

---

### **Conformità Urbanistica:**

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

### **Conformità Edilizia :**

Non sussiste la legittimità della preesistenza in quanto lo stato di fatto non corrisponde al progetto asseverato e al titolo abilitativo rilasciato. In fase di accertamento si è constatata una diversa distribuzione interna degli ambienti, per quanto attiene l'appartamento, e una diversa conformità per quanto riguarda i locali deposito, che risultano ad oggi un solo locale per la parziale demolizione del muro divisorio. Da indagini effettuate presso il Comune di Putignano, entrambe le variazioni apportate protranno essere regolarizzate con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa, a titolo di oblazione, pari ad € 1000,00 a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, al momento quantificabili in euro 100,00. A tale somma bisogna aggiungere le spese relative al tecnico abilitato che dovrà inoltrare al Comune di Putignano la C.I.L.A. in sanatoria e la pratica catastale per l'aggiornamento dello stesso. Tale somma è stata quantificata in euro 2.000,00, così ripartita : euro 600,00 per la C.I.L.A. ed euro 1.400,00 per l'aggiornamento catastale. Tali costi sono stati considerati, ai fini della presente stima, dalla scrivente CTU e sottratti al valore complessivo del lotto così come riportato nella tabella 5.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non sono stati reperiti atti .

### **Conformità catastale :**

Non sussiste la conformità catastale. lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale datata 29/04/1970. (allegato. 6-7-8).

## 8. CONSISTENZA

---

### **Tabella n° 3** Bene N° 1 (allegato 9)

Destinazione	Superficie Netta (MQ)	Superficie Lorda (MQ)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (MQE)	Altezza	Piano
Abitazione	98,4	100	1	100	2,9	1
Balconi	19,5	19,5	0,3	5,85	m. 3,00	1
Totale superficie convenzionale mqe:				105,85		

### **Tabella n° 4** Bene N° 2 - (allegato 10)

Destinazione	Superficie Netta (MQ)	Superficie Lorda (MQ)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (MQE)	Altezza	Piano
Locali deposito	Mq 8,00	Mq 11	1,00	11	m. 2,66	
Totale superficie convenzionale mqe:				11		

*I beni non sono comodamente divisibili in natura.*

## 9. VINCOLI

---

### 9.1 VINCOLI DI DESTINAZIONE

---

Non presenti.

### 9.2 SPESE CONDOMINIALI

---

Sulla base delle informazioni reperite dall'amministratore del Condominio Via Piave 38 - De Amicis 1/3 (allegato 11-12-13) si è appurato che le spese annue fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammontano a € 276,00 ossia pari a € 23,00 mensili. Con l'assemblea del 28/06/2018, il Condominio ha deliberato l'esecuzione dei lavori di rifacimento dell'impianto di videocitofono per complessivi € 4.050,00 che è stata ripartita tra i condomini, con onere a carico dell' [redacted] pari ad € 270,00.

Per quanto attiene la situazione debitoria il dott. [redacted] deve corrispondere ad oggi la somma di € 546,00. Non sono state, ad oggi, intraprese azioni giudiziarie volte al recupero degli insoluti.

## 9. 3 GIUDIZI PENDENTI

---

Non presenti.

## 10. TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato :

- [REDACTED]  
[REDACTED]

**NB:** Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] in quanto gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario e non è stata eseguita la voltura . Il Pignoramento è stato eseguito nei confronti degli eredi :

- [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 2/6**
- [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/6**
- [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/6**
- [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/6**
- S [REDACTED] per il diritto di proprietà **per la quota di 1/6**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dalla verifica effettuata presso il Comune di Barletta, Ufficio dello Stato Civile, e dalla disamina dell'estratto di matrimonio, si è evinto che il [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], con atto del 1/10/1986 del notaio [REDACTED]  
[REDACTED] del distretto notarile di Bari, aveva stipulato una convenzione matrimoniale. Successivamente, in data 14/10/1998 lo stesso presentava ricorso al Tribunale di Trani per ottenere la separazione giudiziale del matrimonio e con provvedimento del Tribunale di TRANI in data 6/04/2006 N. 826/05, veniva omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio 648 p II° s.A./1972

## 11.STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili attualmente sono liberi.

## 12.PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1983 al 30/04/2012	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Di Marcantonio di Turi	10/01/1983	18161	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari	22/01/1983	2571	2200	
Dal 30/04/2012	[REDACTED]	Decreto di trasferimento immobili del Tribunale Civile di Bari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/2012	526/2012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari	11/05/2012	17707	13488	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata, ma non è stata effettuata la voltura in quanto gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario.

## 13.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BARI aggiornate al 26 /03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**  
Iscritto il 16/05/2012  
Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2114  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 14/05/2012

N° repertorio: 28526

Importo: € 100.000,00 Capitale: € 50.000,00

A fav

Sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Putignano alla Via Piave distinte al N.C.E.U Al Foglio 36 p.la 2359 sub. 46,natura A/3, 5 vani al piano 4, p.la 2359 sub 49 natura C/2 di mq 5 al piano 5, e p.la 2359 sub 50 natura C/2 di mq 3 al piano5.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 18/07/2018

Reg. gen. 32517 - Reg. part. 23389

A favore di

C

per la quota di un 1/6 .

Su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla traversa 36 di Via Alberotanza, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 49 P.la 407 (ex 126) sub 84 natura A/2 ,delle unità immobiliari in Cassano delle Murge, alla Via Unità d'Italia, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.la 86 sub 1 natura A/3 al piano T, p.LLA 86 sub 2, natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 3, natura A/3,al piano T, p.la 86 sub 4 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 5, natura F/1, p.la 86 sub 6, natura E, p.la 86 sub 7 natura E, al piano S1, p.la 86 sub 8 natura X, al piano T, p.la 86 sub 9, natura X, al piano T e p.la 86 sub 10 natura X e delle unità immobiliari in Putignano alla Via Piave, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 36 p.la 2359 sub 46 natura A/3, p.la 2359 sub 49 natura C/2 e p.la 2359 sub 50 natura C/2.

*Formalità a carico della procedura*

## 14.STIMA

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è effettuata un'indagine di mercato presso:

mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione), il Listino della quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari e i valori di aggiudicazione di aste giudiziarie.

Il numero delle transazioni “confrontabili”, seppure limitato, è stato ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo dal quale è stato ricavato il valore in un range da 984,00 €/mq a 1.194 €/mq, da cui è scaturito il valore medio di 1.000,00 €/mq, riportato nella tabella “corretto” con parametri di caratterizzazione.

### **TABELLA - 5 – VALORE STIMATO LOTTO n. 2**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Putignano (BA) - Via Edmondo De Amicis civico n° 1 piano 4	Mq 105,85	€/mq 1.000	€ 105.850,00	100,00	<b>€ 105.850,00</b>
<b>Bene N° 2 -</b> Localie deposito Putignano (BA) - Via Edmondo De Amicis civico n° 1 piano 5	Mq 11	€/mq 500	€ 5.000,00	100,00	<b>€ 5.500,00</b>
<b>TOTALE Mq</b>	<b>116,85</b>				
<b>VALORE DI STIMA</b>					<b>€ 111.350,00</b>
Cila in sanatoria					<b>€ 1.100,00</b>
Spese tecniche					<b>€ 2.000,00</b>
Riduzione del 15% come richiesto dal G.E					<b>€ 16.702,50</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D' ASTA</b>					<b>€ 91.547,50</b>

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

Bari, li 01/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Cillo Antonella

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Visura storica per immobili (Aggiornamento al 11/12/2018) Fg 36 p.la 2359 sub 46
- ✓ N° 2 - Visura storica per immobili (Aggiornamento al 11/12/2018) Fg 36 p.la 2359 sub 49-50
- N° 3 - Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili relativi ad un “isolato per civili abitazioni
- ✓ N° 4 - Progetti asseverati
- ✓ N° 5 - dichiarazione di abitabilità per lo stabile per civile abitazione sito in Putignano Via  
Piave angolo Via G. Di Vagno
- ✓ N° 6 - Planimetria catastale fg. 36 p.la 2359 sub 46
- ✓ N° 7 - Planimetria catastale fg. 36 p.la 2359 sub 49

IL CTU  
dott. agr. Antonella Cillo 14

- ✓ N° 8 - Planimetria catastale fg. 36 p.lla 2359 sub 50
- ✓ N° 9 - Elaborato Tecnico stato dei luoghi Fg. 36 p.lla 2359 sub. 46
- ✓ N° 10 - Elaborato Tecnico stato dei luoghi Fg. 36 p.lla 2359 sub. 49-50
- ✓ N° 11 - Regolamento condominiale
- ✓ N° 12 - Informativa amministratore
- ✓ N° 13 - Tabelle Millesimali
- ✓ n. 27 foto, 1 n° 1 ortofoto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### Lotto n.2

- **Bene N° 1** -Trattasi di un appartamento di tipo popolare ad uso abitativo posto al quarto piano sul piano rialzato di un edificio di cinque piani, scala B interno 14 e annessi locali deposito siti sul terrazzo aventi accesso dalla scala condominiale. L'edificio, realizzato negli anni sessanta, è un condominio pluripiano di tipo popolare facente parte di un corpo di fabbrica comprensivo di tre plessi : A, B e C. . L'edificio presenta finiture modeste ed è privo dell'ascensore e le parti comuni non versano in condizioni ottimali. Il plesso B presenta tre unità abitative per piano. L'unità abitativa, oggetto di procedura, presenta una buona disposizione interna degli ambienti con zona giorno antistante l'ingresso, composta da open-space -soggiorno angolo cottura, con retrostante zona notte composta da due camere da letto, ripostiglio e bagno e, con affaccio su due fronti. Il WC presenta tutti i servizi igienici ed è dotato di punto luce. L'edificio è ubicato in zona semicentrale nei pressi dell'ex Forio Boario; trattasi di zona di tipo residenziale dotata di attività commerciali primarie e terziarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359 , Sub. 46, Categoria A/3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e alla norme di sicurezza e igienico-sanitarie.

- **Bene N° 2** - Trattasi di locali deposito posti sul terrazzo, con accesso diretto dalla scala condominiale. I due locali individuati catastalmente con i sub 49 e 50, hanno rispettivamente come numero d'interno il 17 per il sub 49 e, 18 per il sub 50. Originariamente i due locali erano divisi, successivamente, è stato eliminato parte del muro divisorio creando un solo ambiente, inoltre, l'ingresso del sub 49 è stato trasformato in finestra. L'accesso quindi è consentito dall'interno 18. Il locale versa in stato di degrado con intonaco discostato ed evidente presenza di condensa e muffe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359, Sub. 49-50, Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e alla norme di sicurezza e igienico-sanitarie.

**PREZZO BANDO D'ASTA € 91.547,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 521/2018 DEL R.G.E.**

---

---

**Lotto N.2 PREZZO BADE D'ASTA € 91.547,50**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Putignano (BA) - Via De Amicis n° 1, scala B, interno 14,,piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2359, Sub. 46, Categoria A/3	<b>Superficie</b>	Mq 105,85
<b>Stato conservativo:</b>	L' appartamento panoramico e luminoso e ben areato, presenta rifiniture medie e discreto stato conservativo .		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento di tipo popolare ad uso abitativo posto al quarto piano sul piano rialzato di un edificio di cinque piani, scala B interno 14 e annessi locali deposito siti sul terrazzo aventi accesso dalla scala condominiale. L'edificio, realizzato negli anni sessanta, è un condominio pluripiano di tipo popolare facente parte di corpo di fabbrica comprensivo di tre plessi : la A, B e C. (foto 1). L'edificio presenta finiture modeste ed è privo dell'ascensore e le parti comuni non versano in condizioni ottimali. Il plesso B presenta tre unità abitative per piano. L'unità abitativa, oggetto di procedura, presenta una buona disposizione interna degli ambienti con zona giorno antistante l'ingresso, composta da open-space -soggiorno angolo cottura, con retrostante zona notte composta da due camere da letto, ripostiglio e bagno e, <b>CON affaccio su due fronti..</b> Il wc presenta tutti i servizi igienici ed è dotato di punto luce. L'edificio è ubicato in zona semicentrale nei pressi dell'ex Forio Boario; trattasi di zona di tipo residenziale dotata di attività commerciali primarie e terziarie.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta libero.		

<b>Bene N° 2 - Locale deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Putignano (BA) - Via De Amicis n° 1, scala B, interno 17-18, Piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36 , Part. 2359 Sub. 49-50, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	Mq 11
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale versa in stato di degrado con intonaco discostato ed evidente presenza di condensa e muffe.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locali deposito posti sul terrazzo, con accesso diretto dalla scala condominiale. I due locali individuati catastalmente con i sub 49 e 50, hanno rispettivamente come numero d'interno il 17 per il sub 49 e, 18 per il sub 50. Originariamente i due locali erano divisi, <b>successivamente, è stato eliminato parte del muro divisorio creando un solo ambiente, inoltre, l'ingresso del sub 49 è stato trasformato in finestra.</b> L'accesso quindi è consentito dall'interno 18.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta libero.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1e2** - APPARTAMENTO E LOCALE DEPOSITO UBICATI IN PUTIGNANO (BA) - VIA  
PIAVE CIVICO N° 1 , PIANO 4-5 SCALA B INTERNO 14-17 e 18.

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 16/05/2012

Reg. gen. 18335 - Reg. part. 2114

Rogante: [REDACTED]

Data: 14/05/2012

N° repertorio: 28526

Importo: € 100.000,00 Capitale: € 50.000,00

A favore di [REDACTED]

Sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Putignano alla Via Piave distinte al N.C.E.U Al Foglio 36 p.la 2359 sub. 46,natura A/3, 5 vani al piano 4, p.la 2359 sub 49 natura C/2 di mq 5 al piano 5, e p.la 2359 sub 50 natura C/2 di mq 3 al piano5.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 18/07/2018

Reg. gen. 32517 - Reg. part. 23389

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di un 1/6 .

Su intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla traversa 36 di Via Alberotanza, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 49 P.la 407 (ex 126) sub 84 natura A/2 ,delle unità immobiliari in Cassano delle Murge, alla Via Unità d'Italia, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.la 86 sub 1 natura A/3 al piano T, p.LLA 86 sub 2, natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 3, natura A/3,al piano T, p.la 86 sub 4 natura A/3 al piano T, p.la 86 sub 5, natura F/1, p.la 86 sub 6, natura E, p.la 86 sub 7 natura E, al piano S1, p.la 86 sub 8 natura X, al piano T, p.la 86 sub 9, natura X, al piano T e p.la 86 sub 10 natura X e delle unità immobiliari in Putignano alla Via Piave, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 36 p.la 2359 sub 46 natura A/3, p.la 2359 sub 49 natura C/2 e p.la 2359 sub 50 natura C/2.