
TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 12/2021 R.G.E.

Creditore Procedente: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

Debitori Esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Presidente Dott. **ANTONIO RUFFINO**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari
n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari



Indice

Premessa	3
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita.....	6
2. Completezza della documentazione ex art. 567	19
Lotto 1	
3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	21
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.1 Descrizione dei beni pignorati	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	
Stato conservativo dell'immobile	
5.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	24
6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	24
7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	25
8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	25
9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	25
10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	25
11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
12.1 Vincoli e oneri condominiali.....	26
13.1 Provenienza ventennale	27
14.1 Determinazione del valore di stima	28
Conclusioni.....	31
Elenco allegati	32



Premessa

Con decreto di nomina del 26/04/2021, il **G.E. Presidente Dott. Antonio RUFFINO** nominava lo **scrivente Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.12/2021 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 30/04/2021.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione:

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 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 all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 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 del 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 divisibile 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 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 è 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 uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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 sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i 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 identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

(si veda l'**Allegato n°1**: Copia fotostatica del Provvedimento di nomina dell'Esperto)

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dello stesso, ha richiesto due sessioni di sopralluogo presso i luoghi di accertamento nonché sei accessi presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano per la visione e l'estrazione della documentazione amministrativa.

Le operazioni peritali di sopralluogo, concordate con il Custode Giudiziario Avv. Francesco GRIECO, sono state avviate in data 31.05.2021. In tale circostanza non è stato possibile eseguire l'accesso presso due unità immobiliari pignorate (unità immobiliare al Foglio 35 Particella 804 Subalterno 34 e unità immobiliare al Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 26) per le quali i [REDACTED] dichiaravano non essere nella loro disponibilità da oltre un ventennio. Alla luce di tale dichiarazione, ritenuti necessari ulteriori verifiche ipocatastali eseguite dallo scrivente, è stata accertata l'attuale proprietà per la quota di 1/9 ciascuno in capo ai [REDACTED].

Pertanto, con comunicazione a mezzo Pec del 19/07/2021 il Custode avanzava richiesta di chiarimenti ai [REDACTED] i quali, rispettivamente in data 18/09/2021 e 24/09/2021, a rettifica di quanto precedentemente dichiarato a verbale, comunicavano che l'unità immobiliare al Foglio 35 Particella 804 Subalterno 34 risultava essere in capo ai comproprietari germani [REDACTED] ma occupata da terzi dei quali non venivano fornite le generalità ed il titolo in forza del quale si svolgeva l'occupazione, mentre l'unità immobiliare al Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 26 risultava essere nel possesso dei comproprietari germani [REDACTED].

Attesa l'inerzia dei debitori nel consentire l'accesso agli immobili, il Custode tentava di contattare gli altri comproprietari dei beni, estranei alla procedura, trasmettendo loro in data 4 novembre 2021 comunicazione a mezzo raccomandata a/r al fine di informarli dell'esistenza della procedura esecutiva sulle quote di spettanza dei [REDACTED] e per chiedere di poter accedere agli immobili bonariamente evitando così l'accesso forzoso, senza mai ricevere riscontro.

Pertanto, con l'ausilio di manodopera specializzata e della forza pubblica, in data 1 febbraio 2022 si è proceduto all'accesso coattivo presso i restanti beni pignorati.

Tutto ciò premesso, con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.



1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risultano sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili in capo ai debitori così come individuati e descritti:

In capo al Sig. ██████████:

- 01. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Castellana nc., piano interrato, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 24, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², superficie catastale 53 m², rendita € 130,66;
- 02. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso area scoperta a parcheggio sita in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Castellana nc., piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 38, cat. C/6, consistenza 343 m², superficie catastale 343 m², rendita € 708,58;
- 03. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Padre Giovanni Lerario nc., piano rialzato, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 1065 Subalterno 2, cat. A/4, consistenza 2 vani, superficie catastale 51 m², rendita € 129,11;
- 04. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA)** con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 50, piano interrato, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 46, cat. C/6, consistenza 22 m², superficie catastale 24 m², rendita € 73,85;

In capo al Sig. ██████████:

- 05. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso parcheggio scoperto sita in Putignano (BA)** con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n.c., piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 5, cat. C/6, consistenza 24 m², rendita € 49,58;
- 06. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso parcheggio scoperto sita in Putignano (BA)** con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n.c., piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 6, cat. C/6, consistenza 24 m², rendita € 49,58;
- 07. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso locale commerciale sita in Putignano (BA)** con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 58/60, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 7, cat. C/1, consistenza 100 m², rendita € 2.112,31;
- 08. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso locale commerciale sita in Putignano (BA)** con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 52/54, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 8, cat. C/1, consistenza 107 m², rendita € 2.260,17;

In capo ai Sig.ri ██████████ per la quota di 1/9 ciascuno:

- 09. Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Fratelli Morea n.c., piano quarto, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 804 Subalterno 34, consistenza 7 m², rendita € 21,33;
- 10. Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano (BA)** con accesso dalla Via Serg. Giovanni Luigi Papanice n. 14, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 26, consistenza 7 m², rendita € 34,34;
- 11. Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano (BA)**



con accesso dalla Via Fratelli Morea n. 34, piano interrato, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 69, consistenza 7 m², rendita € 29,28;

In capo alla [REDACTED]:

12. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 90, superficie are 01 ca 23, reddito dominicale € 0,57 reddito agrario € 0,38;
13. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 745, superficie are 01 ca 65, reddito dominicale € 0,55 reddito agrario € 0,47;
14. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1005, superficie ca 27, reddito dominicale € 0,09 reddito agrario € 0,08;
15. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1098, superficie ca 40, reddito dominicale € 0,15 reddito agrario € 0,08;
16. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1099, superficie ca 03, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;
17. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1183, superficie are 02 ca 92, reddito dominicale € 1,06 reddito agrario € 0,83;
18. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1184, superficie are 01 ca 80, reddito dominicale € 0,65 reddito agrario € 0,51;
19. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1185, superficie are 04 ca 66, reddito dominicale € 1,81 reddito agrario € 0,96;
20. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1186, superficie are 01 ca 51, reddito dominicale € 0,58 reddito agrario € 0,31;
21. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1377, superficie ca 77, reddito dominicale € 0,52 reddito agrario € 0,30;
22. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1425, superficie are 03 ca 69, reddito dominicale € 1,72 reddito agrario € 1,14;
23. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1449, superficie ca 56, reddito dominicale € 0,26 reddito agrario € 0,17;
24. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 450, superficie are 04 ca 45, reddito dominicale € 1,49 reddito agrario € 1,26;
25. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 861, superficie are 03 ca 40, reddito dominicale € 2,72 reddito agrario € 1,49;
26. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 870, superficie are 03 ca 18, reddito dominicale € 0,99 reddito agrario € 0,66;
27. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 881, superficie are 02 ca 09, reddito dominicale € 0,86 reddito agrario € 0,54;
28. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 886, superficie ca 35, reddito dominicale € 0,14 reddito agrario € 0,09;
29. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 910, superficie are 02 ca 59, reddito dominicale € 1,54 reddito agrario € 0,60;
30. **Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella



- 644, superficie are 11 ca 78, reddito dominicale € 8,82 reddito agrario € 3,95;
- 31. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 645, superficie ca 40, reddito dominicale € 0,30 reddito agrario € 0,13;
- 32. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 646, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;
- 33. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 631, superficie are 04 ca 07, reddito dominicale € 7,25 reddito agrario € 3,78;
- 34. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 632, superficie ca 60, reddito dominicale € 1,07 reddito agrario € 0,56;
- 35. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 633, superficie ca 10, reddito dominicale € 0,18 reddito agrario € 0,09;
- 36. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 634, superficie ca 03, reddito dominicale € 0,05 reddito agrario € 0,03;
- 37. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 635, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,02 reddito agrario € 0,01;
- 38. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 636, superficie are 02 ca 03, reddito dominicale € 0,68 reddito agrario € 0,58;
- 39. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 637, superficie ca 04, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;
- 40. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 640, superficie are 01 ca 10, reddito dominicale € 0,82 reddito agrario € 0,37;
- 41. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 641, superficie ca 96, reddito dominicale € 0,72 reddito agrario € 0,32;
- 42. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 642, superficie are 01 ca 03, reddito dominicale € 0,77 reddito agrario € 0,35;
- 43. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 643, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;
- 44. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 647, superficie are 05 ca 53, reddito dominicale € 1,86 reddito agrario € 1,57;
- 45. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 648, superficie are 01 ca 94, reddito dominicale € 0,65 reddito agrario € 0,55;
- 46. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 649, superficie ca 90, reddito dominicale € 0,30 reddito agrario € 0,26;
- 47. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 650, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01.



A seguito dei sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati nonché delle indagini eseguite dallo scrivente presso i competenti Uffici, si ritengono necessarie le seguenti precisazioni:

In capo al Sig. [REDACTED]

01. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via Castellana nc., piano interrato, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 24, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², superficie catastale 53 m², rendita € 130,66;

Il bene immobile trova accesso dalla "VIA XXV APRILE, 7" e non dalla "VIA CASTELLANA, nc."

02. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso area scoperta a parcheggio sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via Castellana nc., piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 38, cat. C/6, consistenza 343 m², superficie catastale 343 m², rendita € 708,58;

Il bene immobile trova accesso dalla "VIA XXV APRILE, nc." e non dalla "VIA CASTELLANA, nc."

03. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via Padre Giovanni Lerario nc., piano rialzato, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 1065 Subalterno 2, cat. A/4, consistenza 2 vani, superficie catastale 51 m², rendita € 129,11;

Il bene immobile trova accesso dalla "III TRAVERSA VIA CAVALIERI DI MALTA, 3" e non dalla "VIA PADRE GIOVANNI LERARIO, nc."

In capo al Sig. [REDACTED]:

08. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso locale commerciale sita in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 52/54, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 8, cat. C/1, consistenza 107 m², superficie catastale 129 m², rendita € 2.260,17;

A seguito degli accessi agli atti amministrativi eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano (BA), è emerso che con DIA (Denuncia di Inizio Attività) n° 228/06 del 10/07/2006 il Sig. [REDACTED] ha richiesto il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da "attività commerciale a laboratorio artigianale di servizio".

Con nota recante Prot. n. 33370/06 del 12/09/2006, la ripartizione tecnica del Comune di Putignano ha attestato che "i locali siti in Putignano al piano terra di Via C. Colombo nn. 52 e 54 hanno destinazione d'uso "laboratorio artigianale di servizio"".

Con autorizzazione rilasciata dal G.E. in data 15/11/2021, lo scrivente Esperto ha provveduto all'aggiornamento dei dati catastali dell'unità immobiliare variando la destinazione d'uso da "C/1 - Locale commerciale" a "C/3 – Laboratori per arti mestieri" con pratica DOCFA depositata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/12/2021 ed accettata dall'Ufficio in data 13/12/2021 con prot. n.



BA0302629.

Poiché a seguito della pratica di aggiornamento catastale sono stati necessariamente variati l'identificativo catastale (subalterno) e la rendita originari, oggetto di pignoramento risulterà essere:

08.bis Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale sita in Putignano (BA)

con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 52/54, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 49, cat. C/3, consistenza 127 m², superficie catastale 138 m², rendita € 852,67;

(Si veda l'Allegato n° 2: Autorizzazione del G.E. alla presentazione di pratica di aggiornamento catastale; Si veda l'Allegato n° 3: Pratica di aggiornamento catastale – DOCFA per variazione destinazione d'uso da C/1 a C/3)

In capo ai Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/9 ciascuno:

09. Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano

(BA) con accesso dalla Via Fratelli Morea n.c., piano quarto, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 804 Subalterno 34, cat. C/2, consistenza 7 m², rendita € 21,33;

Il bene immobile trova accesso dalla "VIA TENENTE FRANCESCO PAGLIARULO, 6" e non dalla "VIA FRATELLI MOREA, nc."

10. Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano

(BA) con accesso dalla Via Serg. Giovanni Luigi Papanice n. 14, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 26, consistenza 7 m², rendita € 34,34;

Il bene immobile è ubicato al piano seminterrato del complesso condominiale e non al piano terra.

11. Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano

(BA) con accesso dalla Via Fratelli Morea n. 34, piano interrato, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 69, cat. C/2, consistenza 7 m², rendita € 29,28;

Con atto di compravendita per Notaio Nicola MACCHIA Rep. 47663 del 07/07/2003, trascritto in data

30/07/2003 ai nn. R.G. 36472 R.P. 25777, la Sig.ra [REDACTED], nata a Putignano il [REDACTED]

(C.F.: [REDACTED]) acquistava dai Sig.ri [REDACTED], nata a Putignano il [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a Putignano il [REDACTED]

(C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a Putignano il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED], [REDACTED], nata a Putignano il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED], [REDACTED], nato a Putignano il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED], [REDACTED], nata a Putignano il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED], [REDACTED], nata a Putignano il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED], [REDACTED], nata a Putignano il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

[REDACTED] la quota di 8/9 dell'unità immobiliare in Putignano individuata in catasto al

Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 69.

La Sig.ra [REDACTED], già comproprietaria del predetto immobile per la quota di 1/9 con



successione apertasi in data 22/04/1999 dal *de cuius* Sig. [REDACTED], registrata a Gioia del Colle Rep. n. 85/582 in data 20/10/1999 e trascritta il 21/08/2003 ai nn. R.G.39448 R.P. 28118 e successivamente registrata a Gioia del Colle Rep. n. 51/48 in data 12/12/2002 e trascritta il 07/10/2006 ai nn. R.G. 54336 R.P. 36353, con l'atto di compravendita del 07/07/2003 acquisiva la piena proprietà del bene.

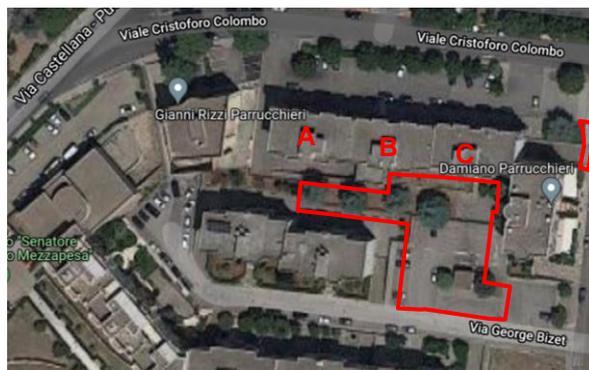
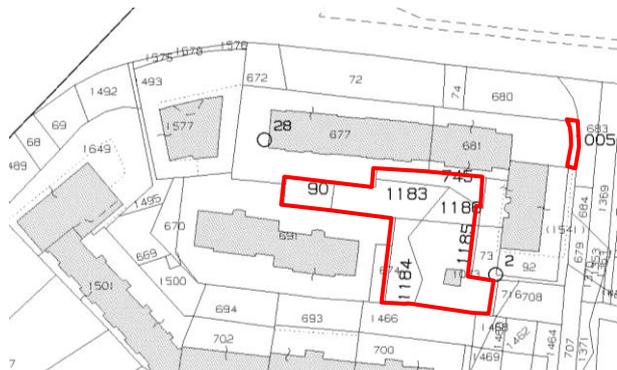
Per i motivi innanzi esposti, si evidenzia che i Sig.ri [REDACTED] debitori eseguiti nella presente procedura, hanno ceduto i rispettivi diritti di proprietà sul bene immobile pari ad 1/9 ciascuno con atto di compravendita del 07/07/2003 alla germana [REDACTED]. Si ritiene, pertanto, che **la quota pignorata del bene immobile in oggetto non possa concorrere alla formazione dei lotti di vendita.**

(Si veda l'**Allegato n° 4: Ispezione telematica - Nota di trascrizione dell'atto di compravendita notaio Macchia del 07/07/2003 Rep. 47663**)

In capo alla [REDACTED]

- 12. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 90, superficie are 01 ca 23, reddito dominicale € 0,57 reddito agrario € 0,38;
- 13. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 745, superficie are 01 ca 65, reddito dominicale € 0,55 reddito agrario € 0,47;
- 14. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1005, superficie ca 27, reddito dominicale € 0,09 reddito agrario € 0,08;
- 17. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1183, superficie are 02 ca 92, reddito dominicale € 1,06 reddito agrario € 0,83;
- 18. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1184, superficie are 01 ca 80, reddito dominicale € 0,65 reddito agrario € 0,51;
- 19. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1185, superficie are 04 ca 66, reddito dominicale € 1,81 reddito agrario € 0,96;
- 20. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA)** censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1186, superficie are 01 ca 51, reddito dominicale € 0,58 reddito agrario € 0,31;

Le aree individuate dalle particelle 90, 745, 1005, 1183, 1184 e 1185 al Foglio di mappa 37 rientrano nel sub-comparto C1/2 della zona di espansione C1 del Comune di Putignano.



Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano, all'interno di tale sub-comparto edilizio la [REDACTED] tra la fine degli anni '80 e la prima metà degli anni '90 edificò n. 3 palazzine ad uso civile abitazione in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 243/87 e successiva concessione in variante n. 276/89 (palazzina "C");
- Concessione edilizia n. 45/93 e successiva concessione in variante n. 83/93 (palazzina "A");
- Concessione edilizia n. 46/93 e successiva concessione in variante n. 84/93 (palazzina "B").

Le particelle oggetto di pignoramento, le cui superfici sono ricomprese all'interno dei progetti autorizzati dall'Ufficio comunale, sono individuabili come aree private ad uso pubblico: difatti ad oggi tali aree si presentano in parte piantumate a verde (P.Ila 90 e porzione delle P.Ile 745 e 1183), in parte adibite a marciapiede (P.Ila 1005) ed in parte asfaltate ed adibite a parcheggio (P.Ile 1183, 1184, 1185 e 1186) liberamente accessibile dalla Via George Bizet e fruibili dalla collettività.

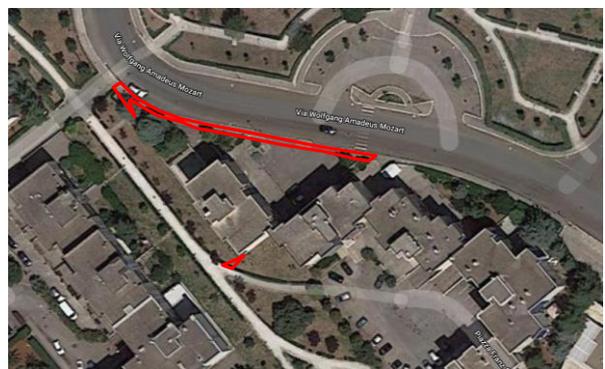
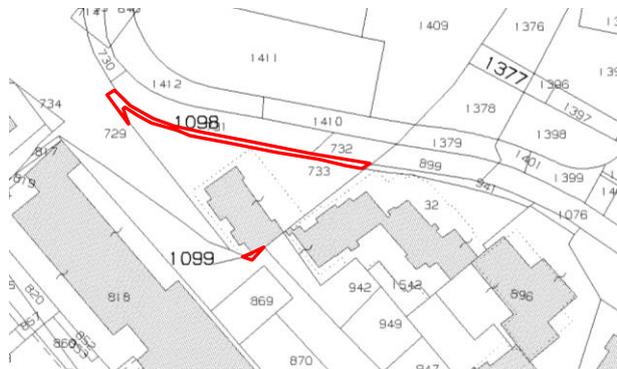
(Si veda l'Allegato n°5: Pratiche edilizie – 5/a Copia fotostatica della Concessione edilizia in variante N. 276/89); 5/b Copia fotostatica della Concessione edilizia in variante N. 83/93; 5/c Copia fotostatica della Concessione edilizia in variante N. 84/93; Si veda l'Allegato n°6: Documentazione fotografica immobili terreno al Foglio 37 Particelle 90, 745, 1005, 1183, 1184, 1185 e 1186)

Considerando, pertanto, che le aree in oggetto hanno espresso la propria volumetria edificabile nell'ambito delle prefate autorizzazioni edilizie e attesa la consolidata funzione pubblica delle stesse, si ritiene che **il valore venale dei beni immobili oggetto di pignoramento individuati dalle Particelle 90, 745, 1005, 1183, 1184 e 1185 al Foglio di mappa 37 sia pari ad euro 0,00 (euro zero/00).**

15. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1098, superficie ca 40, reddito dominicale € 0,15 reddito agrario € 0,08;

16. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1099, superficie ca 03, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;

Le aree individuate dalle particelle 1098 e 1099 al Foglio di mappa 37 rientrano nel sub-comparto C1/2 della zona di espansione C1 del Comune di Putignano.



Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano, all'interno di tale sub-comparto edilizio la [REDACTED] nella prima metà degli anni '90 edificò n. 1 palazzina in edilizia convenzionata ad uso civile abitazione in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:



- Concessione edilizia n. 54/89 e successiva concessione in variante n. 48/91.

Le particelle oggetto di pignoramento, la cui superficie è ricompresa all'interno dei progetti autorizzati dall'Ufficio comunale, sono individuabili come aree private ad uso pubblico: difatti ad oggi tali aree si presentano in parte adibite a marciapiede (P.Ila 1098) ed in parte piantumate a verde (P.Ila 1099) e liberamente fruibili dalla collettività.

(Si veda l'**Allegato n°7**: Pratiche edilizie – Copia fotostatica della Concessione edilizia in variante N. 48/91; Si veda l'**Allegato n°8**: Documentazione fotografica immobili terreno al Foglio 37 Particelle 1098 e 1099)

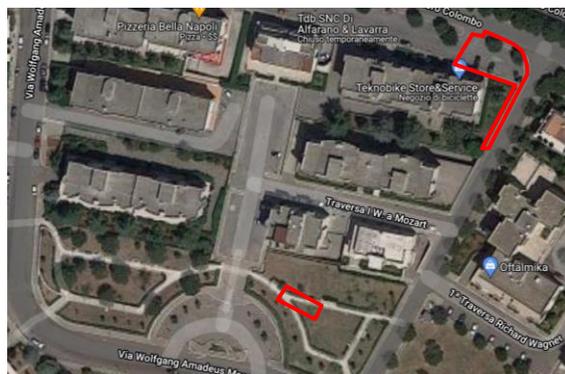
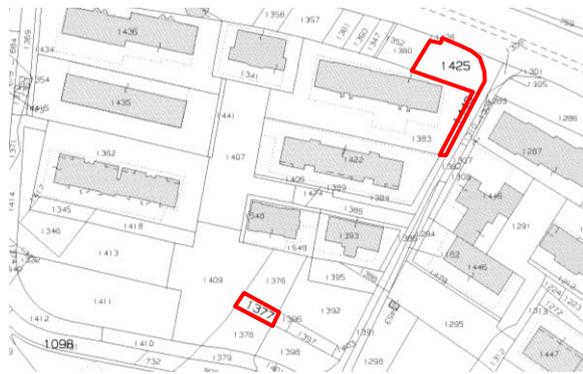
Considerando, pertanto, che le aree in oggetto hanno espresso la propria volumetria edificabile nell'ambito delle prefate autorizzazioni edilizie e attesa la consolidata funzione pubblica delle stesse, si ritiene che **il valore venale dei beni immobili oggetto di pignoramento individuati dalle Particelle 1098 e 1099 al Foglio di mappa 37 sia pari ad euro 0,00 (euro zero/00).**

21. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1377, superficie ca 77, reddito dominicale € 0,52 reddito agrario € 0,30;

22. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1425, superficie are 03 ca 69, reddito dominicale € 1,72 reddito agrario € 1,14;

23. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 37 Particella 1449, superficie ca 56, reddito dominicale € 0,26 reddito agrario € 0,17;

Le aree individuate dalle particelle 1377, 1425 e 1449 al Foglio di mappa 37 rientrano nel sub-comparto C1/4 della zona di espansione C1 del Comune di Putignano.



Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano, con riferimento alle particelle 1377 e 1425 il Comune di Putignano-Ripartizione 3^a Tecnica in persona del dirigente Ing. Franco Marzullo ha emesso Determinazione Dirigenziale recante R.G. n. 594 del 17/06/2005 con oggetto "Standard pregressi ricadenti nel sub-comparto C1/4 della zona di espansione C1 del Comune di Putignano: liquidazione somma in favore della società [REDACTED] per l'acquisizione onerosa degli standard al patrimonio comunale". Dall'analisi del prefato documento, munito del visto di esecutività, si evince che l'Ufficio ha liquidato alla società [REDACTED] la somma complessiva di € 11.061,00 per l'acquisizione onerosa di mq 446 di standards pregressi ricadenti nel sub-comparto C1/4 della zona di espansione C1 di cui al foglio di mappa n.37 particelle: n. 1377 di mq. 77; n.1425 di mq. 369.



(Si veda l'**Allegato n°9**: Copia fotostatica della Determinazione Dirigenziale R.G. n. 594 del 17/06/2005)

Sulla base di quanto evidenziato, si ritiene che i **beni immobili oggetto di pignoramento individuati dalle Particelle 1377 e 1425 al Foglio di mappa 37 non possano concorrere alla formazione dei lotti di vendita e che il valore venale degli stessi sia pari ad euro 0,00 (euro zero/00).**

Con riferimento alla particella 1449, lo scrivente ha rilevato agli atti dell'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano che all'interno del sub-comparto edilizio C1/4 la [REDACTED] [REDACTED] nella prima metà degli anni '90 edificò un complesso edilizio ad uso civile abitazione in virtù della seguente autorizzazione edilizia:

- Concessione edilizia n. 1/95

La particella oggetto di pignoramento, la cui superficie è ricompresa all'interno del progetto autorizzato dall'Ufficio comunale, è individuabile come area privata ad uso pubblico: difatti ad oggi tale area si presenta adibita a marciapiede (P.Ila 1449) e liberamente fruibile dalla collettività.

(Si veda l'**Allegato n°10**: Copia fotostatica dell'atto di Convenzione Piano Attuativo Comparto C1/4 per notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. n. 82666 Racc. n. 21718; Si veda l'**Allegato n°11**: Pratiche edilizie – Copia fotostatica della Concessione edilizia N. 1/95; Si veda l'**Allegato n°12**: Documentazione fotografica immobili terreno al Foglio 37 Particella 1449)

Considerando, pertanto, che l'area in oggetto ha espresso la propria volumetria edificabile nell'ambito della prefata autorizzazione edilizia e attesa la consolidata funzione pubblica svolta, si ritiene che **il valore venale del bene immobile oggetto di pignoramento individuato dalla Particella 1449 al Foglio di mappa 37 sia pari ad euro 0,00 (euro zero/00).**

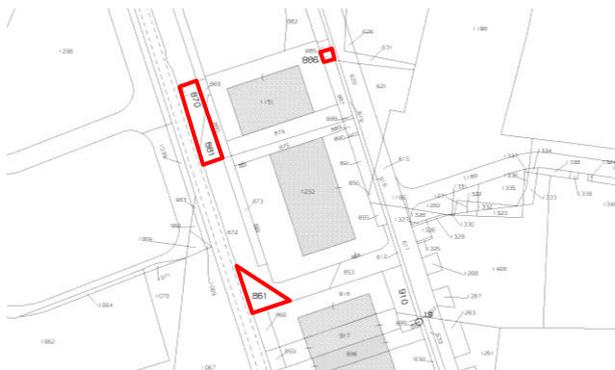
25. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 861, superficie are 03 ca 40, reddito dominicale € 2,72 reddito agrario € 1,49;

26. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 870, superficie are 03 ca 18, reddito dominicale € 0,99 reddito agrario € 0,66;

27. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 881, superficie are 02 ca 09, reddito dominicale € 0,86 reddito agrario € 0,54;

28. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 886, superficie ca 35, reddito dominicale € 0,14 reddito agrario € 0,09;

Le aree individuate dalle particelle 861, 870, 881 e 886 al Foglio di mappa 51 rientrano nel Comparto 10 delle aree destinate ad insediamenti produttivi "P.I.P." della zona industriale D/A del Comune di Putignano.



Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano, con Atto di "Convenzione Piano Attuativo Comparto 10 P.I.P." per Notaio Paolo DI MARCANTONIO del 30/09/2003 Rep. n. 117066 Racc. n. 34283 i lottizzanti (tra i quali figura la [REDACTED]) si sono obbligati (per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo) a cedere al Comune di Putignano le aree necessarie per le opere di urbanizzazione. E' precisato che le superfici destinate a parcheggio e le aree di viabilità del P.I.P. saranno cedute gratuitamente dai lottizzanti all'ultimazione dei lavori.

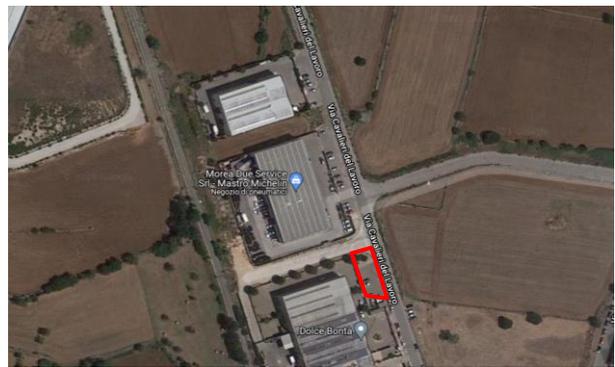
Dagli allegati grafici di progetto al Piano Attuativo Comparto 10 P.I.P., le particelle 861, 870, 881 e 886 sono rispettivamente ricomprese tra le superfici da destinare a parcheggio (P.Illa 886) e alla viabilità del P.I.P. (P.IIle 861, 870 e 881) da cedere al Comune di Putignano.

(Si veda l'Allegato n°13: Copia fotostatica dell'atto di Convenzione Piano Attuativo Comparto 10 P.I.P. per notaio Paolo DI MARCANTONIO Rep. n. 117066 Racc. n. 34283; Si veda l'Allegato n°14: Documentazione fotografica immobili terreno al Foglio 51 Particelle 861, 870, 881 e 886)

Sulla base di quanto evidenziato, si ritiene che i **beni immobili oggetto di pignoramento individuati dalle Particelle 861, 870, 881 e 886 al Foglio di mappa 51 non possano concorrere alla formazione dei lotti di vendita e che il valore venale degli stessi sia pari ad euro 0,00 (euro zero/00).**

29. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 51 Particella 910, superficie are 02 ca 59, reddito dominicale € 1,54 reddito agrario € 0,60;

L'area individuata dalla particella 910 al Foglio di mappa 51 rientra nel Comparto 13 delle aree destinate ad insediamenti produttivi "P.I.P." della zona industriale D/A del Comune di Putignano.



La particella 910 risulta essere destinata e vincolata ad urbanizzazioni secondarie (standards – parcheggi pubblici).

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano, con Atto di "Cessione a titolo gratuito di standards" per Notaio Nicola MACCHIA del 19/07/2004 Rep. n. 48956 Racc. n. 10933, la società [REDACTED] ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Putignano l'area individuata dalla particella 910 al foglio 51.

(Si veda l'Allegato n°15: Copia fotostatica dell'atto di cessione a titolo gratuito di standards per notaio Nicola MACCHIA Rep. n. 48956 Racc. n. 10933)

Sulla base di quanto evidenziato, si ritiene che il **bene immobile oggetto di pignoramento individuato dalla Particella 910 al Foglio di mappa 51 non possa concorrere alla formazione dei lotti di**



vendita e che il valore venale dello stesso sia pari ad euro 0,00 (euro zero/00)..

Sulla base delle precisazioni riportate ed al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, si individuano n. 9 distinti lotti per la vendita:

- LOTTO 1 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via XXV Aprile n.7, ubicata al piano interrato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 24, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², superficie catastale 53 m², rendita € 130,66.

- LOTTO 2 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso area scoperta a parcheggio sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via XXV Aprile nc., ubicata al piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 38, cat. C/6, classe 1, consistenza 343 m², superficie catastale 343 m², rendita € 708,58.

- LOTTO 3 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Putignano (BA) con accesso indipendente dalla III Traversa Via Cavalieri di Malta n.3, ubicata al piano rialzato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 1065 Subalterno 2, cat. A/4, consistenza 2 vani, superficie catastale 51 m², rendita € 129,11.

- LOTTO 4 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 50, ubicata al piano interrato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 46, cat. C/6, classe 4, consistenza 22 m², superficie catastale 24 m², rendita € 73,85.

- LOTTO 5 -

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Putignano (BA) con accesso dalla Via Cristoforo Colombo, ubicato all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, complessivamente composto da laboratorio artigianale al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e da un posto auto scoperto, individuati presso il N.C.E.U. come di seguito specificato:

- a. unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale sita in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 52/54, piano terra, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 49, cat. C/3, classe 5, consistenza 127 m², superficie catastale 138 m², rendita € 852,67;**
- b. posto auto scoperto sito in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 50, piano terra, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 5, cat. C/6, classe 1,**



consistenza 24 m², superficie catastale 24 m², rendita € 49,58.

- LOTTO 6 -

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Putignano (BA) con accesso dalla Via Cristoforo Colombo, ubicato all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, complessivamente composto da locale commerciale al piano terra con pertinenziale area esterna scoperta e da un posto auto scoperto, individuati presso il N.C.E.U. come di seguito specificato:

- a. unità immobiliare ad uso locale commerciale sita in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 58/60, piano terra**, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 7, cat. C/1, classe 3, consistenza 100 m², superficie catastale 119 m², rendita € 2.112,31;
- b. posto auto scoperto sito in Putignano (BA) con accesso dal Viale Cristoforo Colombo n. 50, piano terra**, censito presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 1383 Subalterno 6, cat. C/6, classe 1, consistenza 24 m², superficie catastale 24 m², rendita € 49,58.

- LOTTO 7 -

Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via Tenente Francesco Pagliarulo n. 6, ubicata al piano quarto di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 804 Subalterno 34, cat. C/2, consistenza 7 m², superficie catastale 9 m², rendita € 21,33.

- LOTTO 8 -

Proprietà per la quota di 2/9 indivisi dell'unità immobiliare ad uso deposito sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via Serg. Giovanni Luigi Papanice n. 14, piano seminterrato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 2005 Subalterno 26, classe 5, consistenza 7 m², rendita € 34,34.

- LOTTO 9 -

Area di suoli edificabili siti in Putignano (BA) con accesso dalla Strada comunale Pozzo Priore n.c. angolo Strada comunale San Nicola n.c., composta da immobili terreno tra loro contigui e ricompresi nel Piano di Lottizzazione del Comparto PL/L in Zona omogenea di espansione C3/1 del PRG, individuati presso il N.C.T. come di seguito specificato:

- a. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 450**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 04 ca 45, reddito dominicale € 1,49 reddito agrario € 1,26;
- b. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 644**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 11 ca 78, reddito dominicale € 8,82 reddito agrario € 3,95;
- c. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34**



- Particella 645**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ca 40, reddito dominicale € 0,30 reddito agrario € 0,13;
- d. Piena proprietà dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 646**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;
- e. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 631**, qualità orto, classe 1, superficie are 04 ca 07, reddito dominicale € 7,25 reddito agrario € 3,78;
- f. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 632**, qualità orto, classe 1, superficie ca 60, reddito dominicale € 1,07 reddito agrario € 0,56;
- g. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 633**, qualità orto, classe 1, superficie ca 10, reddito dominicale € 0,18 reddito agrario € 0,09;
- h. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 634**, qualità orto, classe 1, superficie ca 03, reddito dominicale € 0,05 reddito agrario € 0,03;
- i. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 635**, qualità orto, classe 1, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,02 reddito agrario € 0,01;
- l. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 636**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 02 ca 03, reddito dominicale € 0,68 reddito agrario € 0,58;
- m. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 637**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ca 04, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;
- n. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 640**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 01 ca 10, reddito dominicale € 0,82 reddito agrario € 0,37;
- o. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 641**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ca 96, reddito dominicale € 0,72 reddito agrario € 0,32;
- p. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 642**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 01 ca 03, reddito dominicale € 0,77 reddito agrario € 0,35;
- q. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 643**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01;



- r. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 647**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 05 ca 53, reddito dominicale € 1,86 reddito agrario € 1,57;
- s. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 648**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 01 ca 94, reddito dominicale € 0,65 reddito agrario € 0,55;
- t. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 649**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ca 90, reddito dominicale € 0,30 reddito agrario € 0,26;
- u. Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile terreno in Putignano (BA) censito presso il N.C.T. al Foglio 34 Particella 650**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ca 01, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Con riferimento al bene pignorato, si evidenzia quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici del bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile.



- LOTTO 1 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via XXV Aprile n.7, ubicata al piano interrato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 24, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², superficie catastale 53 m², rendita € 130,66.



3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Putignano (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	37	237	24		C/6	3	46 m ²	53 m ²	Euro 130,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2021 protocollo n. BA0151436 in atti dal 21/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 94101.1/2021)
Indirizzo			VIA XXV APRILE n. 7 piano: S1 interno: 6;							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1								(1) Proprietà		

Corrispondenza catastale

Si evidenzia la presenza di difformità distributiva all'interno dell'unità immobiliare tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 31/05/2021, e la planimetria catastale attuale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi delle visure storiche catastali estratte dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento al bene immobile oggetto di procedura è possibile estrarre la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 21/05/2021
CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 37 P.IIa 237 Sub 24
Via XXV Aprile n.7 al piano S1, interno 6, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², superficie catastale 53 m², rendita di Euro 130,66
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 94101.1/2021)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 37 P.IIa 237 Sub 24
Via Castellana al piano S1, interno 6, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², superficie catastale 53 m², rendita di Euro 130,66
Dati derivanti da: Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 37 P.IIa 237 Sub 24
Via Castellana al piano S1, interno 6, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², rendita di Euro 130,66
Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/1986
CATASTO URBANO di Putignano (BA) Fg. 37 P.IIa 237 Sub 24
Via Castellana al piano S1, interno 6, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², rendita di L. 308



Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 03/09/1986 in atti dal 17/09/1990 (n. 404/1986)

Confini

Dalle indagini catastali si evidenzia che l'immobile confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] (Foglio 37, P.IIa 237, Sub. 23), [REDACTED] (Foglio 37, P.IIa 237, Sub. 25), area comune di manovra, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°16**: Documentazione catastale: **16a** Visura storica per immobile - Foglio 37, P.IIa 237, Sub. 24; **16/b** Planimetria catastale Foglio 37, P.IIa 237 Sub. 24; **16/c** Estratto di mappa catastale Foglio 37, P.IIa 237)

4.1 Descrizione dei beni pignorati

Il bene immobile al presente LOTTO 1 è ubicato nel Comune di Putignano (Ba), con accesso dalla Via XXV Aprile n. 7, in un ambito urbano consolidato caratterizzato dalla presenza di edilizia di tipo abitativo. Il Comune di Putignano, avente una popolazione residente di circa 26.000 abitanti, è ubicato all'interno della Città Metropolitana di Bari in direzione sud - est dal Comune capoluogo ed in particolare confina con i comuni di Castellana Grotte, Noci, Turi, Conversano e Gioia del Colle appartenenti al territorio provinciale di Bari. L'immobile in oggetto dista circa 200 m dal centro antico della città.

Il compendio immobiliare costituente il presente lotto di vendita è composto da un box/autorimessa al piano interrato facente parte di un complesso edilizio di tipo condominiale realizzato alla metà degli anni '80 del secolo scorso.

Il locale box/autorimessa oggetto di pignoramento è ubicato al piano interrato del detto fabbricato, quest'ultimo accessibile sia dalla rampa carrabile condominiale prospiciente Via XXV Aprile che mediante ascensore condominiale scala A. Percorsa la rampa, il bene pignorato è individuato dalla seconda e terza porta a destra e distinto con numeri interni 7 e 8.

L'immobile risulta composto da un vano box/autorimessa con annessi piccolo ripostiglio e locale igienico oltre ad un soppalco sviluppando, allo stato dei luoghi, una superficie lorda complessiva pari a 53,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 71,80 m².

Nello specifico, l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Box/Autorimessa (B)	43,95 m ²	3,60 m
Soppalco (S)	22,45 m ²	1,55 m
Ripostiglio (R)	3,15 m ²	3,60 m
Locale Igienico (Wc)	2,25 m ²	3,60 m

Va tuttavia segnalato, come meglio evidenziato in seguito nel presente elaborato peritale, che il soppalco risulta realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo. Trattandosi di manufatto non regolarizzabile e per il quale dovrà essere prevista la rimozione e successivo smaltimento, la valutazione del cespite sarà effettuata, quindi, sulle sole superfici assentite dai progetti approvati.



Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva, che caratterizza l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione (pilastri e travi) in cemento armato e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 30 cm per le murature di ambito esterne prospicienti la pubblica via, di circa 20 cm per le murature di ambito con il vano scala e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono realizzate con intonaco civile, ove in alcuni punti sono evidenti fenomeni di ammaloramento.

L'intero locale è pavimentato con piastrelle in marmette di graniglia ad eccezione del locale igienico ove vi è una pavimentazione in materiale ceramico.

Nel locale igienico (Wc) sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo su colonna e un vaso con cassetta di scarico esterna in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

L'accesso all'immobile è consentito, dalla corsia di manovra comune condominiale, attraverso due infissi del tipo a serranda avvolgibile in alluminio verniciate di colore rosso; sono presenti due porte interne in legno tamburato rispettivamente di colore bianco (di collegamento tra box e ripostiglio) e douglas (di collegamento tra ripostiglio e locale igienico). I serramenti esterni (finestre) sono in alluminio anodizzato con vetro semplice.

La dotazione impiantistica.

Sono presenti nell'immobile:

- Impianto elettrico;
- Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione dell'unità immobiliare in oggetto (locale box/autorimessa), ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, modificato dall'art. 3 comma 1 legge n. 90 del 03 agosto 2013, non è richiesta la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica.

Stato conservativo degli immobili

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 31/05/2021 si evidenzia che il bene presenta nel complesso un discreto stato conservativo. Sono tuttavia evidenti alcuni fenomeni di umidità nel locale igienico.

(si veda l'Allegato n°17 elaborati grafici: Tav. unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa al piano interrato con accesso dalla Via XXV Aprile n. 7 – scala 1:100; si veda



l'Allegato n°18: Documentazione fotografica).

5.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Per il bene in oggetto non ricorrono i presupposti per l'assoggettabilità della vendita al regime IVA.

6.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano (BA) in data 27/07/2021, 11/10/2021, 18/10/2021, 25/10/2021, 02/11/2021 e 19/11/2021, il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento risulta realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n. 224/84 del 15/02/1985;**
- **Concessione edilizia in variante n. 121/86 del 05/12/1986**

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la difformità dell'opera ai progetti approvati.**

In particolare, è stata rilevata la presenza di un soppalco realizzato con struttura in tubolare metallico e piano di calpestio in pannelli di truciolato nobilitato. L'altezza libera, al di sotto del soppalco è risultata essere pari a 1,85 m mentre al di sopra è risultata essere pari a 1,55 m.

Dall'analisi dello strumento urbanistico e della normativa vigente, è possibile segnalare che ai fini della regolarizzazione dell'abuso non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive alla data di entrata in vigore della legge 47/85 e delle seguenti, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

A parere dello scrivente, fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti, non ricorrono i presupposti anche per l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità urbanistica). Si tratta di una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da questi ultimi. La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "doppia conformità").

E' quindi opinione dello scrivente e fatta salva ogni diversa determinazione delle autorità competenti che la difformità rilevata non possa essere sanata e sia pertanto necessaria la sua rimozione e smaltimento come per legge i cui costi possono essere quantificati, con buona approssimazione, in € 1.000,00.

(Si veda l'Allegato n°19: Pratiche edilizie – 19/A Copia fotostatica della Concessione edilizia n. 224/84 del 15/02/1985; 19/B Copia fotostatica della Concessione edilizia in variante n. 121/86 del 05/12/1986).



7.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano (BA) in data 27/07/2021, 11/10/2021, 18/10/2021, 25/10/2021, 02/11/2021 e 19/11/2021, si rileva che il complesso edilizio ove ricade l'immobile oggetto di perizia è stato dichiarato agibile in data 15/01/1987.

(Si veda l'**Allegato n°20**: Copia fotostatica del certificato di agibilità del 15/01/1987)

8.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione degli immobili oggetto di stima.

9.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle indagini eseguite in sede di sopralluogo del 31/05/2021 si rileva che l'immobile risulta essere nel possesso dell'esecutato Sig. [REDACTED].

10.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. del 15/12/2020 per Notar Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone (PA), per l'immobile di cui al LOTTO 1 non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

11.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. del 15/12/2020 per Notar Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone (PA), sono stati individuati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sulle unità oggetto di pignoramento immobiliare e che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 28/08/2017 Rep. n. 3726**, iscritta ai nn. 6664/962 in data 19/02/2019 per la somma complessiva di € 405.277,00, di cui € 405.277,00 per capitale, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., sede in Siena (C.F.: 00884060526), in danno dei Sig.ri [REDACTED], nato a Putignano (BA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a Putignano (BA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED], sede in [REDACTED]



Putignano (BA) (C.F.: [REDACTED]), gravante sui proporzionali diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:

Foglio 34

N.C.T. P.Ile 450, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650;

Foglio 35

N.C.E.U. P.Ila 804, Sub. 34 – P.Ila 2005 Sub. 26 e 69 – P.Ila 1065, Sub. 2

Foglio 37

N.C.T. P.Ile 90, 745, 1005, 1098, 1099, 1183, 1184, 1185, 1186, 1377, 1425, 1449;

N.C.E.U. P.Ila 237, Sub. 24 e 38 – P.Ila 1383, Sub. 5, 6, 7, 8 e 46

Foglio 51

N.C.T. P.Ile, 861, 870, 881, 886, 910.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da atto di pignoramento immobili del 11/01/2021 Rep. 110**, trascritto ai nn. 6561/4847 in data 12/02/2021 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., sede in Roma (C.F.: 14535321005), in danno dei Sig.ri [REDACTED], nato a Putignano (BA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], nato a Putignano (BA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED], sede in Putignano (BA) (C.F.: [REDACTED]), gravante sui proporzionali diritti di proprietà dei seguenti immobili in Putignano:

Foglio 34

N.C.T. P.Ile 450, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650;

Foglio 35

N.C.E.U. P.Ila 804, Sub. 34 – P.Ila 2005 Sub. 26 e 69 – P.Ila 1065, Sub. 2

Foglio 37

N.C.T. P.Ile 90, 745, 1005, 1098, 1099, 1183, 1184, 1185, 1186, 1377, 1425, 1449;

N.C.E.U. P.Ila 237, Sub. 24 e 38 – P.Ila 1383, Sub. 5, 6, 7, 8 e 46

Foglio 51

N.C.T. P.Ile, 861, 870, 881, 886, 910.

12.1 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale per la quale sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Facendo inoltre seguito alla certificazione prodotta dall'amministratore del condominio in Putignano (BA) alla Via Castellana n. 16/26 Rag. [REDACTED], alla data del 10/12/2021 relativamente all'immobile individuato al Foglio 37, Particella 237, Sub. 24 è possibile riportare quanto segue:



a) Spese ordinarie condominiali annue:

- Spese ordinarie annue box/autorimessa € 442,00

b) Spese straordinarie condominiali già deliberate alla data odierna:

- Non sono state deliberate opere straordinarie

c) Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 10/12/2021:

- Conguaglio al 31/12/2020 € 103,01
- Quote condominiali ordinarie gennaio-dicembre 2021 € 442,00

(Si veda l'**Allegato n°21**: Certificazione dell'amministratore di condominio Rag. Polignano)

13.1 Provenienza ventennale

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. del 15/12/2020 per Notar Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone (PA), con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 12/12/1988	[REDACTED] Sede di Putignano (BA) (proprietà 1/1)	DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/12/1988 ad oggi	[REDACTED] Nato a Putignano (BA) il [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Paolo di MARCANTONIO	12/12/1988			46671	12837
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Bari	24/12/1988			43609	33460
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Gioia del Colle	27/12/1988			7123	



(Si veda l'**Allegato n°22**: Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Paolo di Marcantonio del 12/12/1988 Rep. 46671)

14.1 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile è possibile determinarne il più probabile valore di mercato.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;



- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc.);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;



- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 700,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

Pertanto, in relazione alle considerazioni innanzi esposte, al buono stato conservativo, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa coincidere con il valore venale V.

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 37, P.LLA 237, Sub. 24			
Superficie lorda box	53,00	1,00	53,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			53,00

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 700,00 \text{ €/m}^2 \times 53,00 \text{ m}^2 = 37.100,00 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 1.000,00:

$$V = 37.100,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = 36.100,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 36.100,00 \text{ €} - (36.100,00 \text{ €} \times 15\%) = 36.100,00 \text{ €} - 5.415,00 \text{ €} = 30.685,00 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 31.000,00 \text{ €}$$

(Euro trentunomila/00)



LOTTO 1

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa sita in Putignano (BA) con accesso dalla Via XXV Aprile n.7, ubicata al piano interrato di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 237 Subalterno 24, cat. C/6, classe 3, consistenza 46 m², superficie catastale 53 m², rendita € 130,66

**V = 31.000,00 €
(Euro trentunomila/00)**

Conclusioni

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza
Monopoli, 18/02/2022

In fede
Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI



Elenco allegati

- LOTTO 1 -

Allegato n°16: Documentazione catastale:

16/a Visura storica per immobile - Foglio 37, P.IIa 237, Sub. 24;

16/b Planimetria catastale Foglio 37, P.IIa 237 Sub. 24;

16/c Estratto di mappa catastale Foglio 37, P.IIa 237

Allegato n°17: elaborati grafici:

Tav. unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso box/autorimessa al piano interrato con accesso dalla Via XXV Aprile n. 7 – scala 1:100;

Allegato n°18: Documentazione fotografica;

Allegato n°19: Pratiche edilizie

19/A Copia fotostatica della Concessione edilizia n. 224/84 del 15/02/1985;

19/B Copia fotostatica della Concessione edilizia in variante n. 121/86 del 05/12/1986;

Allegato n°20: Copia fotostatica del certificato di agibilità del 15/01/1987;

Allegato n°21: Certificazione dell'amministratore di condominio Rag. Polignano;

Allegato n°22: Copia fotostatica dell'Atto di Compravendita per Notaio Paolo di Marcantonio del 12/12/1988 Rep. 46671.

