



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

---

## TRIBUNALE DI BARI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***





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

## SOMMARIO

<b>TRIBUNALE DI BARI.....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>5</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....</b>	<b>7</b>
DATI CATASTALI.....	8
NORMATIVA URBANISTICA.....	8
TITOLARITA' E CONFINI.....	13
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	13
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	15
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	15
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI.....	16
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	17
REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	18
PROVENIENZE VENTENNALI.....	18
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	19
COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE.....	19
<b>STIMA.....</b>	<b>21</b>
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	21
VALUTAZIONE IMMOBILE.....	21
VALUTAZIONE TERRENI.....	24
VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO.....	26
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>27</b>
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....</b>	<b>28</b>





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

<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2023</b>	
<b>DEL R.G.E.....</b>	<b>31</b>
LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 273.000,00 .....	31
<b>FORMALITA’ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....</b>	<b>34</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>35</b>





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

In data 27/07/2023, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Napoleone Bonaparte 17/d – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 0808094649 - 3284648296, Fax 0809080264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.re Antonio Ruffino presso il Tribunale di Bari.

## PREMESSA

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Giuseppe Giustino, e insieme ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 21.09.2023 alle ore 11:00. Il Custode Giudiziario ha comunicato al debitore esecutato la data del sopralluogo e all'avvocato costituito per il creditore procedente Avv. Anna Putignano.

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

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

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

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

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

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.





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

- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

---

L'immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 68 particella 80 sub 4 è un'abitazione alla quale si accede attraverso area pertinenziale esterna scoperta dotata di cancello, direttamente dalla strada Comunale La Russa n. 24. L'immobile è accatastato con categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3.

Dalla stessa area pertinenziale di cui sopra, attraverso una scala, è possibile raggiungere l'immobile ubicato al piano seminterrato (foto 1). Un'altra scala opposta alla precedente invece, conduce al lastrico solare sovrastante l'appartamento.

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie in atti, l'ingresso è stato diviso dal disimpegno che conduce alle camere da letto, tramite un tramezzo (foto 2-3). Entrando, sulla sinistra vi è la cucina che presenta due aperture, una finestra con esposizione a est e una porta-finestra con esposizione a sud. Al suo interno vi è camino in muratura non riportato in planimetria (foto 4-5-6). Ritornando all'ingresso e attraversando il disimpegno si viene smistati nel soggiorno nelle camere da letto e nei servizi igienici. Dapprima sulla sinistra vi è il primo bagno che, esposto a sud, è dotato di water, bidet, doccia e lavandino. Le pareti sono intonacate con un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica, fino a un'altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica quadrate (foto 7-8). Adiacente al bagno, vi è la prima camera da letto matrimoniale con una porta-finestra con esposizione a sud (foto 9). Poi il soggiorno avente una finestra e una porta-finestra entrambe esposte a ovest (foto 10-11). La terza camera da letto,





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

singola, è esposta a est (foto 12). Una porta in alluminio separa il primo disimpegno da un secondo disimpegno smistante in altre camere da letto e bagno (foto 13). Questo disimpegno presenta una porta a nord, che funge da ingresso secondario a questa zona dell'abitazione. La prima camera sulla sinistra, matrimoniale, ha una porta finestra esposta a ovest (foto 14-15). La seconda camera, a destra, è esposta a nord (foto 17) ed è stata ricavata realizzando un tramezzo che non risulta essere riportato sulla mappa catastale. L'ultima camera da letto, in fondo, ha esposizione a est (foto 16). Il bagno, infine, è esposto a nord e ha caratteristiche simili a quello succitato (foto 18).

Il pavimento, in lastre quadrate di granito di colore neutro, è uniforme in tutta la casa, ad eccezione dei bagni, in cui le mattonelle sono in ceramica, quadrate di dimensione ridotta.

Tutti gli ambienti hanno radiatori in ghisa a parete collegati ad un generatore a biomassa collocato esternamente in un vano adibito a locale tecnico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario funzionante.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, bianca.

Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico Ener20 costituito da 20 pannelli, no di proprietà della debitrice e per il quale la stessa non è riuscita a fornire alcun dato contrattuale in merito.

L'immobile di cui al foglio 68, particella 80, sub 5, ubicato al piano seminterrato, è adibito a trattoria, con un'ampia sala (foto 19-20), annesso locale filtro (foto 21), bagno ad uso esclusivo del personale, cucina e dispensa (foto 22-23-24). Il ristorante, bagno e cucina, presentano, sul fronte ovest, delle finestre alte. Vi sono, poi, dei bagni ad uso della clientela, dotati di antibagno (foto 25-26-27-28). Si rileva la presenza di due cisterne, una ubicata al di sotto dell'immobile al piano primo e l'altra nell'area pertinenziale sovrastante il locale tecnico.

Per quanto concerne le finiture:

- il locale per la ristorazione è intonacato e presenta una boiserie in legno che ricopre le murature fino a circa 2,00 metri di altezza.
- nei restanti ambienti le murature presentano un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica fino a una altezza di circa 2,00 metri.
- la pavimentazione è uniforme su tutto il piano ed è costituita da mattonelle in gres porcellanato effetto pietra.





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

Il piano seminterrato ha una pertinenza esterna pavimentata, attualmente coperta da pergolati in legno con tendaggi (foto 30). All'esterno vi è un vano adibito a locale tecnico con relativo ripostiglio (foto 31).

Esternamente, l'immobile risulta essere intonacato con una finitura liscia, di colore rosso (Foto 32-33-34-35).

Per quanto concerne i terreni che circondano l'edificio, anch'essi oggetto di stima (foto 36-37-38-39), si presentano incolti e non adoperati per alcun tipo di coltura o piantagione.

Attualmente il piano primo è autorizzato ad ospitare attività di bed and breakfast.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il compendio dei beni oggetto di pignoramento è formato dai beni qui di seguito ripotati:

- **Immobilie** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobilie** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

Sebbene i due immobili siano fisicamente indipendenti e abbiano accesso autonomo sia da viabilità pubblica che da area pertinenziale interna, gli stessi sono dotati di unico impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, hanno unica rete elettrica così come unica è la rete fognaria e





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

di adduzione idrica. Inoltre l'area di pertinenza circostante unitamente ai terreni oggetto di pignoramento, risulta difficilmente divisibile, essendo essa stessa a servizio sia dell'unità immobiliare posta al piano primo che di quella posta al piano seminterrato.

Sulla scorta di tali considerazioni rinvenienti dal sopralluogo effettuato, dell'analisi della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali, **lo scrivente CTU è in grado di affermare che i beni oggetto di stima determinano un unico lotto di vendita.**

Per le considerazioni sopra riportate, infatti è parere del CTU che la divisione dei due beni immobiliari in due diversi lotti di vendita con annesse aree pertinenziali (ma con impianti centralizzati e aree in comunione), potrebbe non costituire condizione favorevole alla vendita dei beni stessi.

## **DATI CATASTALI**

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI CLASSAMENTO</b>					
	<b>SEZ. URB.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTIC.</b>	<b>SUB</b>	<b>ZONA CENS.</b>	<b>MICRO ZONA</b>	<b>CATEG.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTEN.</b>	<b>RENDITA</b>
<b>1</b>		<b>68</b>	<b>80</b>	<b>4</b>			<b>A/7</b>	<b>3</b>	<b>202 mq</b>	<b>€ 846,99</b>
<b>2</b>		<b>68</b>	<b>80</b>	<b>5</b>			<b>C/1</b>	<b>1</b>	<b>177 mq</b>	<b>€ 2.020,90</b>

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>											
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			<b>DATI CLASSAMENTO</b>							
	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTIC.</b>	<b>SUB</b>	<b>PORZ</b>	<b>QUALITA' CLASSE</b>	<b>SUPERF.</b>			<b>DEDUZ</b>	<b>REDDITO</b>	
						<b>ha</b>	<b>are</b>	<b>ca</b>		<b>DOMIN.</b>	<b>AGRA.</b>
<b>1</b>	<b>68</b>	<b>332</b>			<b>SEMIN ARB 4</b>	<b>13 72</b>				<b>€ 2,83</b>	<b>€ 3,54</b>
<b>2</b>	<b>68</b>	<b>335</b>			<b>SEMIN ARB 3</b>	<b>04 38</b>				<b>€ 1,47</b>	<b>€ 1,24</b>
<b>3</b>	<b>68</b>	<b>341</b>			<b>SEMIN ARB 4</b>	<b>02 40</b>				<b>€ 0,50</b>	<b>€ 0,62</b>
<b>4</b>	<b>68</b>	<b>342</b>			<b>SEMIN ARB 4</b>	<b>05 60</b>				<b>€ 1,16</b>	<b>€ 1,45</b>

## **NORMATIVA URBANISTICA**

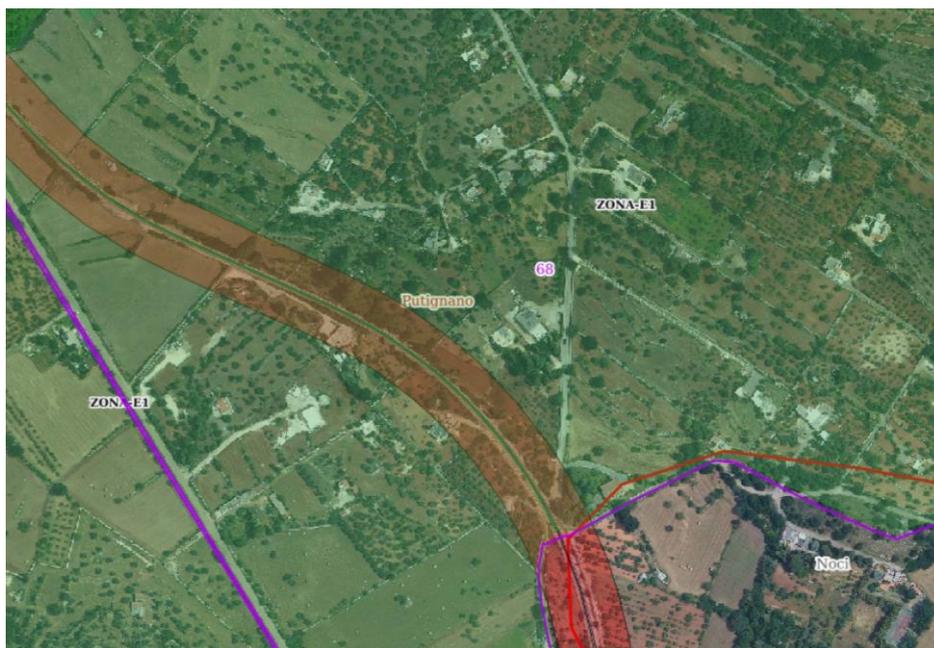




**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17/D | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

Le particelle su cui insiste il compendio oggetto di pignoramento, distinta al catasto al foglio 68, sono le nn. 80-332-335-341-342. Esse ricadono all'interno delle seguenti zone urbanistiche:

- P.R.G.: zona E1 – Zone agricole produttive (Art. 77 N.T.A.). Comprendono le aree del territorio caratterizzate da attività agricola produttiva.



Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Vincolo della destinazione agricola e di quella eventuale di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Lotto minimo per i nuovi insediamenti ST min. = 1 ha;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per impianti per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli insediamenti delle residenze agricole  $I_{ff} = 0,03$  mc/mq;
- **Verande: max 40% della superficie utile residenziale; (\*)**
- Indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature tecniche per l'agricoltura  $I_{ff} = 0,08$  mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per attività connesse con l'agricoltura e la zootecnia  $I_{ff} = 0,07$  mc/mq;
- **Per le aziende zootecniche è consentito realizzare tettoie provvisionali, aperte sui quattro lati, adibite a riparo animali e/o foraggi; (\*)**





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

- Per comprovate necessità di superare l'indice  $I_{ff}$  per attrezzature tecnologiche, è ammessa la deroga;
- Non è ammessa deroga per la dimensione del lotto minimo;
- Per comprovate necessità di sviluppo aziendale dell'azienda agricola esistente il Consiglio Comunale può autorizzare progetti con  $I_{ff}$  non superiori a 0,15 mc/mq fermo restando il lotto minimo;
- Altezza massima, escluse le attrezzature tecniche  $H_{max} = 7.60$  m;
- Negli edifici ad uso agricolo non vi possono essere abitazioni;
- Negli edifici ad uso abitazione non vi possono essere locali per il ricovero degli animali;
- La distanza minima tra i locali per il ricovero degli animali e le abitazioni sarà di m 7.50;
- Distanza minima dal ciglio stradale degli edifici: 20 m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.

Per gli edifici esistenti, che non ricadano nelle norme di cui all'inventario da stilarsi da parte della A. C., sono consentiti i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **risanamento igienico - edilizio;**
- **risanamento e ristrutturazione con possibilità di aumento della superficie utile  $S_u$  del 15% una tantum.**

Ove la domanda di concessione edilizia sia presentata dal fittuario coltivatore diretto, il contratto di fitto e l'autorizzazione del proprietario ad eseguire le opere, rappresentano titolo per ottenere la concessione edilizia gratuita.

Il proprietario, a spese del fittuario richiedente la concessione, asservirà con atto pubblico i suoi terreni necessari al vincolo di inedificabilità per le opere autorizzate.

Per quanto concerne invece la rispondenza alle norme contenute nel PPTR Puglia D.G.R. 1103/2021, l'intero LOTTO è caratterizzato dai seguenti contesti:

- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi – UCP Paesaggi rurali

Per quanto concerne gli UCP "paesaggi rurali" secondo il PPTR, In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:





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

a1) compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate;

a2) ristrutturazione edilizia e nuova edificazione che non garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali;

a3) trasformazioni urbanistiche, ove consentite dagli atti di governo del territorio, che alterino i caratteri della trama insediativa di lunga durata;

a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo.

L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi;

c2) manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;





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

c3) realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) rinaturalizzazione, manutenzione, restauro, conservazione e valorizzazione delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche, dei manufatti e delle architetture minori.

5. Per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree identificate come paesaggi rurali dal PPTR assumono carattere prescrittivo:

- a) per i manufatti rurali
  - Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
  - Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
  - Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;
- b) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile
  - Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- c) per le trasformazioni urbane
  - Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano;
  - Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;
- d) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture
  - Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;
- e) per la progettazione e localizzazione di aree produttive
  - Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

**Relativamente al Certificato di destinazione urbanistica richiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Putignano per le particelle relative ai terreni, ossia foglio 68 332, 335, 341, 342, lo stesso nonostante i solleciti non è ancora pervenuto al sottoscritto CTU.**

**Dovendo consegnare la perizia di stima come da incarico ricevuto, si allega alla stessa il certificato di destinazione urbanistica reperito nella documentazione di accesso agli**





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

**atti, il cui contenuto risulta ancora valido visto il mancato mutamento ad oggi dello strumento urbanistico generale (PRG). Al ricevimento del certificato richiesto sarà premura del sottoscritto CTU, consegnarlo in sostituzione di quello sopra riportato.**

## **TITOLARITA' E CONFINI**

Gli immobili oggetto del pignoramento, appartengono a:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*

## **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

### **LOTTO UNICO**

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZ A	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
FG. 68 PTC 80 SUB 4							
INGRESSO	5,00	5,96	100%	5,96	2,90	-	DISCRETO
CUCINA/DALA DA PRANZO	16,99	19,84	100%	19,84	2,90	S	DISCRETO
WC 1	6,08	7,91	100%	7,91	2,90	S	DISCRETO
CAMERA M	16,37	19,17	100%	19,17	2,90	S	DISCRETO
DISIMPEGNO	11,14	12,54	100%	12,54	2,90	-	DISCRETO
CAMERA 1	19,15	21,79	100%	21,79	2,90	W	DISCRETO
CAMERA 2	10,06	11,05	100%	11,05	2,90	E	DISCRETO
CAMERA 3	12,69	14,71	100%	14,71	2,90	W	DISCRETO
CAMERA 4	14,01	16,85	100%	16,85	2,90	N	DISCRETO
DISIMPEGNO	15,80	17,46	100%	17,46	2,90	-	DISCRETO
WC 2	4,27	5,44	100%	5,44	2,90	N	DISCRETO





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

<b>CAMERA 5</b>	<b>9,53</b>	<b>12,15</b>	<b>100%</b>	<b>12,15</b>	<b>2,90</b>	<b>W</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>BALCONE</b>	<b>39,26</b>	<b>43,95</b>	<b>25%*</b>	<b>8,64</b>	<b>-</b>	<b>S-W</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>VANO SCALA</b>	<b>6,83</b>	<b>9,60</b>	<b>100%</b>	<b>9,60</b>	<b>2,90</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>LASTRICO SOLARE</b>	<b>215,07</b>	<b>226,56</b>	<b>25%*</b>	<b>26,91</b>	<b>-</b>	<b>N-S-E-W</b>	<b>DISCRETO</b>
				<b>210.02</b>			
<b>FG. 68 PTC 80 SUB 5</b>							
<b>SALA</b>	<b>83,45</b>	<b>91,37</b>	<b>100%</b>	<b>91,37</b>	<b>3,30</b>	<b>W</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>FILTRO (cucina)</b>	<b>15,54</b>	<b>17,63</b>	<b>100%</b>	<b>17,63</b>	<b>3,30</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>WC</b>	<b>2,62</b>	<b>3,82</b>	<b>100%</b>	<b>3,82</b>	<b>3,30</b>	<b>W</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>CUCINA</b>	<b>16,35</b>	<b>20,83</b>	<b>100%</b>	<b>20,83</b>	<b>3,30</b>	<b>W</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>DISPENSA</b>	<b>10,92</b>	<b>14,17</b>	<b>100%</b>	<b>14,17</b>	<b>3,30</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>ANTIBAGNO</b>	<b>2,34</b>	<b>3,01</b>	<b>100%</b>	<b>3,01</b>	<b>3,30</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>WC 1</b>	<b>3,26</b>	<b>3,90</b>	<b>100%</b>	<b>3,90</b>	<b>3,30</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>WC 2</b>	<b>0,75</b>	<b>1,37</b>	<b>100%</b>	<b>1,37</b>	<b>3,30</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>WC 2</b>	<b>0,92</b>	<b>1,57</b>	<b>100%</b>	<b>1,57</b>	<b>3,30</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>INTERCAPEDINE</b>	<b>4,29</b>	<b>7,82</b>	<b>15%</b>	<b>1,17</b>	<b>3,30</b>	<b>-</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>CISTERNA</b>	<b>32,13</b>	<b>39,17</b>	<b>15%</b>	<b>5,88</b>	<b>4,30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VANO TECNICO</b>	<b>14,64</b>	<b>18,34</b>	<b>100%</b>	<b>18,34</b>	<b>2,50</b>	<b>N</b>	<b>DEGRADATO</b>
<b>RIPOSTIGLIO</b>	<b>1,39</b>	<b>2,85</b>	<b>100%</b>	<b>2,85</b>	<b>2,50</b>	<b>-</b>	<b>DEGRADATO</b>
				<b>185.91</b>			
<b>PERTINENZA ESTERNA</b>	<b>-</b>	<b>840,40</b>	<b>25%*</b>	<b>87,79</b>	<b>-</b>	<b>N-S-E-W</b>	<b>N-S-E-W</b>

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





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

TERRENI, FG. 68 PTC. 332-335-341-342

CATASTO TERRENI (CT)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	68	332			SEMIN ARB 4	13 72				€ 2,83	€ 3,54
2	68	335			SEMIN ARB 3	04 38				€ 1,47	€ 1,24
3	68	341			SEMIN ARB 4	02 40				€ 0,50	€ 0,62
4	68	342			SEMIN ARB 4	05 60				€ 1,16	€ 1,45
						26 10					

## CORRISPONDENZA CATASTALE

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 21.09.2023, si effettuano le seguenti precisazioni.

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 4 (piano primo), presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di un tramezzo di separazione tra ingresso e disimpegno;
- realizzazione di un tramezzo per ottenere un'ulteriore camera da letto;

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 5, presenta le seguenti difformità:

- abbattimento di tramezzo di separazione in bagno e antibagno, nel servizio igienico alla sinistra della zona filtro.

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

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo generale discreto: gli ambienti non presentano uno stato di degrado evidente, ma è opportuno riportare che, sia le finiture sia gli impianti, risultano essere vetusti. La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle





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

dotazioni impiantistiche presenti. A tal proposito, si fa presente che, al momento del sopralluogo, tutte le utenze sono attive e funzionanti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI**

L'immobile oggetto di perizia è situato nella zona rurale del comune di Putignano. La struttura dell'immobile è di tipo intelaiato misto in muratura.

Nello specifico si possono individuare le seguenti caratteristiche:

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "Consistenza dell'immobile".
- Strutture verticali: struttura intelaiata mista.
- Pareti esterne: intonacate a civile con finitura liscia;
- Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: granito al piano terra, gres al piano interrato;
- WC 1 (piano terra): pavimento in mattonelle in ceramica quadrate e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia. Impianto idrico funzionante.
- WC 2 (piano terra): pavimento in mattonelle in ceramica quadrate e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia. Impianto idrico funzionante.
- WC 3 (ad uso esclusivo del personale, piano interrato): pavimento in mattonelle quadrate in gres effetto pietra e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino e wc. Si rileva la presenza di uno scaldabagno elettrico "Bandini". Impianto idrico funzionante.
- ANTIBAGNO, WC 4-5-6 (piano interrato): pavimento ... e rivestimento con mattonelle quadrate di ceramica fino a un'altezza di 2 metri; è dotato di lavandino e wc. Impianto idrico funzionante.
- Infissi interni: porte in legno a battente in tutte le stanze, eccetto per la porta nel disimpegno al piano terra, in alluminio.
- Infissi esterni: finestre e porte-finestre con infisso doppio vetro, in alluminio, con persiane in alluminio; porta di ingresso e sul retro in alluminio.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante funzionanti. Impianto termico dotato di radiatori in ghisa a parete e ventilconvettori collegati a caldaia a biomassa





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

collocata esternamente in un vano adibito a locale tecnico. Scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

- Non è dotato di ascensore.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

In merito all'attestato di prestazione energetica, va specificato quanto segue.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU, **ma non può essere trasmesso al catasto energetico della Regione Puglia in quanto l'impianto è privo oggi di libretto.**

Trattandosi di due immobili separati, come da prassi, sono stati redatti due diversi attestati di prestazione energetica considerando di fatto un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato. Al di là della classe energetica risultante (dovuta principalmente alla presenza del generatore da fonti rinnovabili a biomassa), si evince dagli attestati la presenza di un involucro esterno pessimo sia durante il periodo invernale che durante quello estivo.

Per quanto riguarda il sub 4 (piano primo) l'Epi<sub>gl,nren</sub> è pari a 90,97 kWh/mqanno e l'immobile risulta essere in classe energetica A1.

Per quanto riguarda il sub 5 (piano seminterrato) l'Epi<sub>gl,nren</sub> è pari a 77,02 kWh/mqanno e l'immobile risulta essere in classe energetica A1.

Per il dettaglio, si rimanda al fac-simile dell'attestato di prestazione energetica allegato, che sarà trasmesso alla regione Puglia solo dopo aver fatto redigere il libretto di impianto dotandolo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

---

La costruzione dell'immobile risale al 1981.

Lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo effettuato, come si evince dalla documentazione fotografica ivi allegata, presuppone che lo stesso abbia bisogno di semplici opere di manutenzione ordinaria, per la conservazione dello stesso.

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

- Concessione edilizia in Sanatoria n.649/92-200 del 1/10/1992.





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

- Permesso di Costruire n.39/2007 del 15/12/2011.
- Denuncia di Inizio Attività n. 262/2007 del 18/07/2007
- Certificato di Agibilità del 08/10/2013

Relativamente all'attività di B&B ubicata presso l'immobile al piano primo di cui al subalterno 4, si è proceduto inoltre ad effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio SUAP, recuperando la seguente documentazione:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2315 del 10/04/2007

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

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della procedura è attualmente occupato dalla \*\*\*omissis\*\*\*. Dal certificato di stato civile risulta che la stessa è coniugata con il \*\*\*omissis\*\*\*.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
Dal 30/11/2006 ad oggi	***omissis*** (proprietà 1/1)	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>N° Rep.</b>	<b>VOLUME</b>
	<b>Pantaleo Salvatore</b>	<b>30/11/2006</b>	<b>31642</b>		
	<b>TIPO CATASTO</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>			
<b>Fabbricati - Terreni</b>	<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GEN.</b>	<b>REG. PART.</b>	
	<b>Bari</b>	<b>07/12/2006</b>	<b>68390</b>	<b>46027</b>	
Dal 13/06/1994 al 30/11/2006	***omissis*** (proprietà 1/1)	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>N° Rep.</b>	<b>VOLUME</b>
	<b>Paolo Di Marcantonio</b>	<b>13/06/1994</b>	<b>79742</b>		
	<b>TIPO CATASTO</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>			
	<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GEN.</b>	<b>REG.</b>	





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

					<b>PART.</b>
	<b>Fabbricati - Terreni</b>	<b>Bari</b>	<b>07/07/1994</b>	<b>22028</b>	<b>16488</b>

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 attualmente invariata alla data del pignoramento.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

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

### **Iscrizione**

➤ **Ipoteca volontaria**

Iscritta al R.G. n. 68391 R.P. n. 13675 del 07/12/2006.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### **Trascrizioni**

➤ **Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 12/05/2023 R.G. 23056 R.P. 17499.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

## **COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE**

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

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

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 4, presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di un tramezzo di separazione tra ingresso e disimpegno;





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

- realizzazione di un tramezzo per ottenere un'ulteriore camera da letto;

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 5, presenta le seguenti difformità:

- abbattimento di tramezzo di separazione in bagno e antibagno, nel servizio igienico alla sinistra della zona filtro.

Le difformità succitate devono essere denunciate all'ufficio tecnico comunale con **CILA in Sanatoria**. L'intervento è doppiamente conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, e non incide sulle opere strutturali. Per lo stesso è previsto il versamento di **€ 1.000,00** come sanzione. A tale importo, vanno sommati i diritti di segreteria da allegare alla pratica, che secondo quanto stabilito dal Comune di Putignano sono pari a **€ 40,00**. Inoltre, va aggiunto il compenso professionale per la redazione della pratica da parte di un professionista abilitato per un totale di **€ 2.000,00**. Successivamente si procederà con la **variazione catastale** dell'immobile. Tale pratica deve essere redatta da professionista abilitato e per la stessa si stima un costo di **€ 500,00**, escluso il deposito per la variazione catastale di **€ 50,00**.

Per quanto concerne la redazione del libretto impianto completo di tutti gli allegati previsti, al fine della trasmissione dell'APE al catasto regionale, redatto da impiantista specializzato, va considerato un costo di **€ 500,00**.

Per sanare quindi le difformità del lotto si stima un costo di circa **€ 4.090,00**.





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

## STIMA

### FORMAZIONE DEL LOTTO

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

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

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla \*\*\*omissis\*\*\*.

### VALUTAZIONE IMMOBILE

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto (da considerarsi di fatto una villa su due piani) è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del





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

reddito. La valutazione ha ovviamente tenuto conto della presenza in parte dell'immobile dell'attività di bed&breakfast regolarmente autorizzata.

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

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

- Zona E3
- Tipologia: Ville e villini
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 800,00 - max. €/mq 1.150,00

Il valore del bene è dato da:

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

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

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

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

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

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

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
$K_e$	0,35	0,175	0,225
$K_i$	0,25	0,125	0,225
$K_t$	0,25	0,125	0,20
$K_p$	0,15	0,075	0,10
	$\sum K_{max} = 1,00$	$\sum K_{min} = 0,5$	$\sum K = 0,75$

Il valore del bene da stimare vale il 75,0 % del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

1.150,00 €/mq x 75 %= 862,50 €/mq





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

Il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
<b>Immobile (fg 68 ptc 80 sub 4-5)</b>	<b>483,72</b>	<b>862,50</b>	<b>1/1</b>	<b>417.208,50</b>
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)</b>				<b>417.208,50</b>

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

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

- Valore di locazione: min. €/mq 2,7 - max. €/mq 3,8

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

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

<b>REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (<math>R_{L10T}</math>)</b> (3,8 x 75,0% x 483,72 x 12)	<b>16.543,22 €</b>
<b>PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (<math>S_{\%}</math>)</b>	<b>30%</b>
<b>SPESE TOTALI ANNUE (<math>S_{10T}</math>)</b>	<b>4.962,97 €</b>
<b>REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO (<math>R_N = R_{L10T} - S_{10T}</math>)</b>	<b>11.580,25 €</b>
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>r</math>)</b>	<b>5 %</b>
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>V_N = R_N / r</math>)</b>	<b>231.605,05 €</b>

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

<b>VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)</b>	<b>417.208,50 €</b>
<b>VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)</b>	<b>231.605,05 €</b>





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

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO**

**324.406,78 €**

## **VALUTAZIONE TERRENI**

I terreni oggetto di valutazione presentano tutti le stesse caratteristiche agricoli. In virtù di quanto verificato dalla normativa urbanistica e paesaggistica vigente, sugli stessi è chiara l'impossibilità di nuova edificazione, atteso che la massima volumetria realizzabile secondo gli indici vigenti in tale area, è già stata saturata dall'edificio esistente. Ne consegue quindi che il valore degli stessi possa essere calcolato in virtù della qualità agricola oggi posseduta. Per la quantificazione del valore di stima dei terreni sono stati considerati i valori agricoli medi riportati nel listino comunale dei valori immobiliari dei terreni agricoli – edizioni Exeo, facendo riferimento al valore minimo e massimo per ettaro relativo alla qualità di coltura di riferimento e come riportato nella tabella sottostante:

<b>Qualità di coltura</b>	<b>Cod. Tabella</b>	<b>Min €/ha</b>	<b>Max €/ha</b>
<b>Seminativo</b>	A662A	8.000	16.000
<b>Orto irriguo</b>	A662B	17.000	26.000
<b>Frutteto</b>	A662D	16.000	35.000
<b>Vigneto</b>	A662C	16.000	45.000
<b>Vigneto in zona D.O.C. o IGP</b>	A662N	31.000	62.000
<b>Uliveto</b>	A662I	13.000	25.000
<b>Pascolo</b>	A662F	1.300	2.500
<b>Bosco misto</b>	A662L	1.600	6.000
<b>Bosco ceduo</b>	A662L	1.300	5.000
<b>Mandorleto</b>	A662D	6.000	12.000
<b>Incolto sterile</b>	A662F	900	1.700

Per il calcolo del valore di stima dei terreni va quindi considerato il seguente algoritmo di calcolo che utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$$

dove

$V_{\text{max}}$  = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.





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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	68	332			SEMIN ARB 4	13 72				€ 2,83	€ 3,54
2	68	335			SEMIN ARB 3	04 38				€ 1,47	€ 1,24
3	68	341			SEMIN ARB 4	02 40				€ 0,50	€ 0,62
4	68	342			SEMIN ARB 4	05 60				€ 1,16	€ 1,45

Per queste particelle va considerato il valore relativo alla coltura "seminativo" con un prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 16.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
buona	0.93	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.85	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Normale	0.95	Cattiva	0.9	Grande app	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1	Medio app	1
Regolare	1	Normale	0.95	Piccolo app	0.95

Fertilità	Discreta	0.85
Giacitura	Acclive	0.95
Accesso	Sufficiente	0.95
Forma	Penalizzante	0.9
Ubicazione	Normale	0.95
Ampiezza	Piccolo app	0.95

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 16.000,00 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.95 = \mathbf{9.969,55 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **0,261 ha**.

**$9.969,55 \text{ €} \times 0,261 \text{ ha} = 2.602,05 \text{ €}$**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima dei terreni al foglio 68 particelle 332-335-341-342, l'importo pari a **€ 2.602,05**.





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

### **VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO**

In virtù delle considerazioni sopra riportate e dei valori di stima calcolati, è possibile concludere che il valore finale del lotto è il seguente:

<b>VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI</b>	<b>324.406,78 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEI TERRENI</b>	<b>2.602,05 €</b>
<b>VALORE TOTALE DI STIMA</b>	<b>327.008,80 €</b>

Il valore di mercato del lotto è di € 327.008,80.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico:

$$€ 327.008,80 - 15\% = € 277.957,48$$

Infine va decurtato l'ammontare delle spese per la sanatoria così come riportate nel paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie" pari a 4.090,00 €.

$$277.957,48 € - 4.090,00 € = 273.867,48 €$$

Il valore di mercato del cespite in oggetto è stato successivamente confrontato con beni analoghi oggi in vendita nel territorio di Putignano, reperiti attraverso operatori del mercato immobiliare.

Ne è risultata la tabella di confronto sottostante:

IMMOBILE	DIMENSIONE (mq) E SVILUPPO	DIMENSIONE TERRENO mq	CLASSE ENERGETICA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI VENDITA (€)	AGENZIA RIFERIMENTO
VILLA 1	200 Unico livello	4.000	C	OTTIMO	190.000,00	VIVICASA
VILLA 2	253 Doppio livello	4.500	N.D.	BUONO	270.000,00	GIESSE
VILLA 3	475 Doppio livello	3000	G	BUONO	210.000,00	EXCLU'

Tenendo conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, della maggiore superficie dell'immobile e della migliore classe energetica calcolata, nonché della presenza in parte di essi di un'attività ricettiva già autorizzata, **e' possibile considerare come valore finale di stima, il seguente: € 273.000,00.**





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

## CONCLUSIONI

---

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

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

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

Putignano, 22/03/2024

Arch. Maurizio Dalena





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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

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

- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.
- **Immobile** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.
- **Terreno** sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.

L'immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 68 particella 80 sub 4 è un'abitazione alla quale si accede attraverso area pertinenziale esterna scoperta dotata di cancello, direttamente dalla strada Comunale La Russa n. 24. L'immobile è accatastato con categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3.

Dalla stessa area pertinenziale di cui sopra, attraverso una scala, è possibile raggiungere l'immobile ubicato al piano seminterrato (foto 1). Un'altra scala opposta alla precedente invece, conduce al lastrico solare sovrastante l'appartamento.

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie in atti, l'ingresso è stato diviso dal disimpegno che conduce alle camere da letto, tramite un tramezzo (foto 2-3). Entrando, sulla sinistra vi è la cucina che presenta due aperture, una finestra con esposizione a est e una porta-finestra con esposizione a sud. Al suo interno vi è camino in muratura non riportato in planimetria (foto 4-5-6). Ritornando





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

all'ingresso e attraversando il disimpegno si viene smistati nel soggiorno nelle camere da letto e nei servizi igienici. Dapprima sulla sinistra vi è il primo bagno che, esposto a sud, è dotato di water, bidet, doccia e lavandino. Le pareti sono intonacate con un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica, fino a un'altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica quadrate (foto 7-8). Adiacente al bagno, vi è la prima camera da letto matrimoniale con una porta-finestra con esposizione a sud (foto 9). Poi il soggiorno avente una finestra e una porta-finestra entrambe esposte a ovest (foto 10-11). La terza camera da letto, singola, è esposta a est (foto 12). Una porta in alluminio separa il primo disimpegno da un secondo disimpegno smistante in altre camere da letto e bagno (foto 13). Questo disimpegno presenta una porta a nord, che funge da ingresso secondario a questa zona dell'abitazione. La prima camera sulla sinistra, matrimoniale, ha una porta finestra esposta a ovest (foto 14-15). La seconda camera, a destra, è esposta a nord (foto 17) ed è stata ricavata realizzando un tramezzo che non risulta essere riportato sulla mappa catastale. L'ultima camera da letto, in fondo, ha esposizione a est (foto 16). Il bagno, infine, è esposto a nord e ha caratteristiche simili a quello succitato (foto 18).

Il pavimento, in lastre quadrate di granito di colore neutro, è uniforme in tutta la casa, ad eccezione dei bagni, in cui le mattonelle sono in ceramica, quadrate di dimensione ridotta.

Tutti gli ambienti hanno radiatori in ghisa a parete collegati ad un generatore a biomassa collocato esternamente in un vano adibito a locale tecnico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario funzionante.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, bianca.

Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico Ener20 costituito da 20 pannelli, no di proprietà della debitrice e per il quale la stessa non è riuscita a fornire alcun dato contrattuale in merito.

L'immobile di cui al foglio 68, particella 80, sub 5, ubicato al piano seminterrato, è adibito a trattoria, con un'ampia sala (foto 19-20), annesso locale filtro (foto 21), bagno ad uso esclusivo del personale, cucina e dispensa (foto 22-23-24). Il ristorante, bagno e cucina, presentano, sul fronte ovest, delle finestre alte. Vi sono, poi, dei bagni ad uso della clientela, dotati di antibagno (foto 25-26-27-28). Si rileva la presenza di due cisterne, una ubicata al di sotto dell'immobile al piano primo e l'altra nell'area pertinenziale sovrastante il locale tecnico.

Per quanto concerne le finiture:





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

- il locale per la ristorazione è intonacato e presenta una boiserie in legno che ricopre le murature fino a circa 2,00 metri di altezza.
- nei restanti ambienti le murature presentano un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica fino a una altezza di circa 2,00 metri.
- la pavimentazione è uniforme su tutto il piano ed è costituita da mattonelle in gres porcellanato effetto pietra.

Il piano seminterrato ha una pertinenza esterna pavimentata, attualmente coperta da pergolati in legno con tendaggi (foto 30). All'esterno vi è un vano adibito a locale tecnico con relativo ripostiglio (foto 31).

Esternamente, l'immobile risulta essere intonacato con una finitura liscia, di colore rosso (Foto 32-33-34-35).

Per quanto concerne i terreni che circondano l'edificio, anch'essi oggetto di stima (foto 36-37-38-39), si presentano incolti e non adoperati per alcun tipo di coltura o piantagione.

Attualmente il piano primo è autorizzato ad ospitare attività di bed and breakfast.

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla \*\*\*omissis\*\*\*.

**Prezzo base d'asta: € 273.000,00**





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

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 273.000,00**

IMMOBILE			
<b>UBICAZIONE</b>	Putignano – S. C. La Russa n. 24		
<b>DIRITTO REALE</b>	Nuda Proprietà	<b>QUOTA</b>	1/1
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	Abitazione in ville	<b>SUPERFICIE</b>	483,72 mq
<b>• DATI CATASTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Immobile sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202.</li><li>• Immobile sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177.</li><li>• Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca.</li><li>• Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca.</li><li>• Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca.</li><li>• Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca.</li></ul>		
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Discreto		
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>L’immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 68 particella 80 sub 4 è un’abitazione alla quale si accede attraverso area pertinenziale esterna scoperta dotata di cancello, direttamente dalla strada Comunale La Russa n. 24. L’immobile è accatastato con categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3.</p> <p>Dalla stessa area pertinenziale di cui sopra, attraverso una scala, è possibile raggiungere l’immobile ubicato al piano seminterrato (foto 1). Un’altra scala opposta alla precedente invece, conduce al lastrico solare sovrastante l’appartamento.</p>		





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

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie in atti, l'ingresso è stato diviso dal disimpegno che conduce alle camere da letto, tramite un tramezzo (foto 2-3). Entrando, sulla sinistra vi è la cucina che presenta due aperture, una finestra con esposizione a est e una porta-finestra con esposizione a sud. Al suo interno vi è camino in muratura non riportato in planimetria (foto 4-5-6). Ritornando all'ingresso e attraversando il disimpegno si viene smistati nel soggiorno nelle camere da letto e nei servizi igienici. Dapprima sulla sinistra vi è il primo bagno che, esposto a sud, è dotato di water, bidet, doccia e lavandino. Le pareti sono intonacate con un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica, fino a un'altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica quadrate (foto 7-8). Adiacente al bagno, vi è la prima camera da letto matrimoniale con una porta-finestra con esposizione a sud (foto 9). Poi il soggiorno avente una finestra e una porta-finestra entrambe esposte a ovest (foto 10-11). La terza camera da letto, singola, è esposta a est (foto 12). Una porta in alluminio separa il primo disimpegno da un secondo disimpegno smistante in altre camere da letto e bagno (foto 13). Questo disimpegno presenta una porta a nord, che funge da ingresso secondario a questa zona dell'abitazione. La prima camera sulla sinistra, matrimoniale, ha una porta finestra esposta a ovest (foto 14-15). La seconda camera, a destra, è esposta a nord (foto 17) ed è stata ricavata realizzando un tramezzo che non risulta essere riportato sulla mappa catastale. L'ultima camera da letto, in fondo, ha esposizione a est (foto 16). Il bagno, infine, è esposto a nord e ha caratteristiche simili a quello succitato (foto 18).

Il pavimento, in lastre quadrate di granito di colore neutro, è uniforme in tutta la casa, ad eccezione dei bagni, in cui le mattonelle sono in ceramica, quadrate di dimensione ridotta. Tutti gli ambienti hanno radiatori in ghisa a parete collegati ad un generatore a biomassa collocato esternamente in un vano adibito a locale tecnico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario funzionante.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti presentano murature con idropittura a colorazione chiara, bianca.

Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico Ener20 costituito da 20 pannelli, non di proprietà della debitrice e per il quale la stessa non è riuscita a fornire alcun dato contrattuale in merito.

L'immobile di cui al foglio 68, particella 80, sub 5, ubicato al piano seminterrato, è adibito a trattoria, con un'ampia sala (foto 19-20), annesso locale filtro (foto 21), bagno ad uso esclusivo del personale, cucina e dispensa (foto 22-23-24). Il ristorante, bagno e cucina, presentano, sul fronte ovest, delle finestre alte. Vi sono, poi, dei bagni ad uso della clientela, dotati di antibagno (foto 25-26-27-28). Si rileva la presenza di due cisterne, una ubicata al di sotto dell'immobile al piano primo e l'altra nell'area pertinenziale sovrastante il locale tecnico.

Per quanto concerne le finiture:





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

	<ul style="list-style-type: none"><li>- il locale per la ristorazione è intonacato e presenta una boiserie in legno che ricopre le murature fino a circa 2,00 metri di altezza.</li><li>- nei restanti ambienti le murature presentano un rivestimento in piastrelle quadrate in ceramica fino a una altezza di circa 2,00 metri.</li><li>- la pavimentazione è uniforme su tutto il piano ed è costituita da mattonelle in gres porcellanato effetto pietra.</li></ul> <p>Il piano seminterrato ha una pertinenza esterna pavimentata, attualmente coperta da pergolati in legno con tendaggi (foto 30). All'esterno vi è un vano adibito a locale tecnico con relativo ripostiglio (foto 31).</p> <p>Esternamente, l'immobile risulta essere intonacato con una finitura liscia, di colore rosso (Foto 32-33-34-35).</p> <p>Per quanto concerne i terreni che circondano l'edificio, anch'essi oggetto di stima (foto 36-37-38-39), si presentano incolti e non adoperati per alcun tipo di coltura o piantagione. Attualmente il piano primo è autorizzato ad ospitare attività di bed and breakfast.</p>
<b>VENDITA SOGGETTA AD IVA</b>	NO





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

## **FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

### **Iscrizione**

➤ **Ipoteca volontaria**

Iscritta al R.G. n. 68391 R.P. n. 13675 del 07/12/2006.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*.

### **Trascrizioni**

➤ **Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 12/05/2023 R.G. n. 23056 R.P. n. 17499.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*.





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

## ALLEGATI

---

- Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico del 02/08/2023.
- Verbale di sopralluogo del 21/09/2023.
- Certificato contestuale
- Atto di compravendita del 30/11/2006.
- concessione edilizia in sanatoria n.649/92-200 del 1/10/1992.
- permesso di costruire n.39/2007 del 15/12/2011.
- denuncia di inizio attività n. 262/2007 del 18/07/2007
- certificato di agibilità del 08/10/2013
- denuncia di inizio attività prot. n. 2315 del 10/04/2007
- Certificato di destinazione urbanistica
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Rilievo metrico dell'attuale stato dei luoghi e delle difformità.
- Rilievo fotografico.
- Attestati di prestazione energetica.
- Ispezione ipotecaria.
- Visura storica per immobile.
- Valori o.m.i.

Bari, 22/03/2024

Arch. Maurizio Dalena

