



Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 112/2024 R.G.E.

contro

XXXXXXXX XX XXXXX

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Marisa ATTOLLINO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.T.U.:

Ing. Michele MITOLA
via Imbriani n. 36
70026 – Modugno (Ba)





Indice

1 Premessa	2
2 Documentazione acquisita e organizzazione operazioni peritali.....	3
3 Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte	8
4 Rassegna del mandato	62
5 Riepilogo allegati.....	63





1 Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO con provvedimento del 19 Aprile 2024 nominava il sottoscritto ing. Michele MITOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. A11034 e Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, ai sensi del art. 24-bis disp. att. c.p.c., introdotto dall'art. 4, comma 2, lett. g), del d.lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, al n. 206, C.T.U. relativamente alla procedura esecutiva iscritta al n. 112/2024 R.G.E. contro la sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX, invitandolo all'accettazione dell'incarico, entro dieci giorni dalla comunicazione del decreto di nomina, a pena sostituzione, trasmettendo atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

Lo scrivente, ad evasione dell'incarico conferitogli, ritenendo di aver svolto esaurienti indagini tecniche ne espone le risultanze.





2 Documentazione acquisita e organizzazione operazioni peritali

2.1 Documentazione:

Il sottoscritto, in forza dell'incarico ricevuto di C.T.U., ha acquisito, oltre ai documenti già depositati agli atti, ed analizzato la seguente documentazione riportata in allegato:

- CARTELLA 1:
 - ALLEGATO 1.1.1 Decreto nomina C.T.U..
 - ALLEGATO 1.1.2 Atto di giuramento e accettazione incarico C.T.U..
- CARTELLA 2:
 - ALLEGATO 1.2.1 Estratto certificato anagrafica
 - ALLEGATO 1.2.2 Titoli edili
 - ALLEGATO 1.2.3 Comunicazione Ufficio Edilizia privata
 - ALLEGATO 1.2.4 Planimetria catastale
 - ALLEGATO 1.2.5 Visura storica Fg 25, ptc 1207, sub 1
 - ALLEGATO 1.2.6 Mappa catastale.
 - ALLEGATO 1.2.7 NTA zona B2 Comune di Bari
 - ALLEGATO 1.2.8 Zone OMI
 - ALLEGATO 1.2.9 Borsa-immobiliare-bari-listino-2024.
 - ALLEGATO 1.2.10 Ispezione ipotecaria per soggetto in capo al debitore esecutato – Elenco sintetico delle formalità, estratta dai sistemi informatici dell'Agenzia del Territorio di Bari.
 - ALLEGATO 1.2.11 Ispezione ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità, estratta dai sistemi informatici dell'Agenzia del Territorio di Bari.
 - ALLEGATO 1.2.12 Collaudo
 - ALLEGATO 1.2.13 Abitabilità
 - ALLEGATO 1.2.14 CdU Fg 25, ptc 1207





- ALLEGATO 1.2.15 Attestato di Prestazione Energetica immobile pignorato.
- ALLEGATO 1.2.16 Check List documenti.
- ALLEGATO 1.2.17 Annotazione trascrizione 2022
- ALLEGATO 1.2.18 Borsa immobiliare 2024

- CARTELLA 3:
 - ALLEGATO 1.3.1 Quietanze per ispezioni ipotecarie
 - ALLEGATO 1.3.2 Quietanze per redazione e trasmissione A.P.E





2.2 Cronologia delle principali operazioni peritali

19 Aprile 2024: Comunicazione, tramite PEC, di nomina del sottoscritto quale C.T.U. e dell'avv. Rina SERRA, quale custode del bene pignorato, per l'Esecuzione Immobiliare n. 112/2024 R.G.E (cfr allegato 1.1.1).

Maggio 2024: Il sottoscritto e il custode nominato, avv. Rina SERRA, convenivano congiuntamente, come da indicazione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO, ad una data di accesso al bene pignorato e ne davano comunicazione tramite il Custode a mezzo raccomandata A/R al debitore.

Giugno 2024: Il C.T.U., coadiuvato dal Custode Giudiziario nominato, accedeva all'immobile oggetto di pignoramento.

Agosto 2024: Il sottoscritto richiedeva, a mezzo pec, agli Uffici del Settore Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Bari (Ba), documenti che appurassero la legittimità edilizia dei beni pignorati, nonché attestazione di abitabilità e/o agibilità.

Settembre 2025: Il sottoscritto richiedeva, a mezzo pec, agli uffici del Affari Generali - Finanziari - Servizio Demografico - Sezione Stato Civile e Anagrafe del del Comune di Bari (Ba) , il Certificato Personale Contestuale ed il Certificato Estratto per Riassunto del registro degli atti di matrimonio, comprensivo di annotazioni a margine, del debitore esecutato, come da indicazione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO nel decreto di nomina, in quanto non presenti agli atti.





Dicembre 2024: Il C.T.U., a seguito di diversi confronti per le vie brevi con i preposti degli Uffici del Settore Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Bari (Ba), consultava una prima licenza edilizia che si rivelava non attinente l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Settembre 2025: L'esperto, dopo una ulteriore ricerca sui sistemi informatici, ed a seguito di nuove e approfondite ricerche da parte del degli Uffici del Settore Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Bari (Ba), non riusciva ad entrare in possesso di dei documenti urbanistici in capo all'immobile ed al fabbricato di cui ne fa parte (cfr allegato 1.2.3).

Dicembre 2025: Il sottoscritto estraeva dai sistemi informatici dell'Agenzia del Territorio di Bari e provvedeva all'acquisizione della Ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile, in relazione all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bari (Ba) con i dati catastali attuali: Foglio 25, Particella 1207, Subalterno 1.

Dicembre 2025: Il sottoscritto riceveva tramite posta elettronica semplice dal custode, avv. Rina SERRA, come da indicazione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO, la check list (cfr allegato 1.2.16) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., per condividerla e validarla definitivamente. Il sottoscritto la validava e la integrava con i dati catastali dell'immobile.

Dicembre 2025: Il C.T.U. redigeva, come da richiesta dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO, il certificato Attestazione di Prestazione Energetica e ne trasmetteva le risultanze attraverso il Sistema Informativo della Regione Puglia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici. Il sottoscritto, infatti, risulta accreditato come tecnico certificatore con il codice professionista assegnato n. 14771. L'A.P.E. relativa





Michele Mitola
Ingegnere

*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Tribunale di Bari - E.I. - n. 112/2024 R.G.E.*

all'immobile pignorato risulta quindi depositata presso il Sistema Informativo della Regione Puglia (cfr allegato 1.2.15).

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n. 36, 70026 Modugno (BA) -
michele.mitola@ingpec.eu*





3 Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO affidava al sottoscritto C.T.U. l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

3.1 Controlli preliminari documentazione

3.1.1 Domanda

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:*
- b) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - a) Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
 - b) se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia*





stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- a) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice





comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

3.1.2 Risposta

In primo luogo, in relazione agli atti depositati dal creditore procedente, si riscontra che lo stesso abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva, in sostituzione del certificato ipo - catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 D.P.R. 115/2002), redatta dal dott. Gaetano LONERO, Notaio in Altamura (Ba), iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bari.

Si evince, inoltre, che la certificazione risale ad un atto di acquisto o derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, infatti la data della nota di trascrizione del pignoramento è il 12/03/2024, pertanto il ventennio precedente si estende dal 12/03/2024 al 12/03/2020.

L'elenco delle provenienze ventennali si estende addirittura ad un atto di vendita che riporta la data del 21/05/1966.

In secondo luogo, la succitata certificazione riporta i dati catastali attuali completi di "Classe, Superficie Catastale e Rendita Catastale", mentre è priva dei dati catastali storici, come rilevabile da "Visura storica per immobile" (cfr allegato 1.2.5), estratta dal sottoscritto dai sistemi degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari.

Ciononostante, come verrà approfondito alla risposta al quesito n. 6), vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali storiche.

In terzo luogo, si rileva che il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha provveduto all'immediata acquisizione del Certificato Personale Contestuale (cfr allegato 1.2.1) ed del Certificato Estratto per





Riassunto del registro degli atti di matrimonio (cfr allegato 1.2.1), comprensivo di annotazioni a margine, del debitore esecutato, sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX nata il 17/11/1932 a Terlizzi (BA) codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, presso gli Uffici Affari Generali – Finanziari – Servizio Demografico – Sezione Stato Civile e Anagrafe del Comune di Bari (Ba) nei quali viene evidenziato quanto segue:

Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza, di Cittadinanza

L'ufficio di anagrafe

Certifica che nell'anagrafe nazionale della popolazione residente

Cognome XX XXXXX

Nome XXXXXXXX

Risulta nata il

Atto n. 603 parte I serie A – anno 1932 – Comune di TERLIZZI (Ba)

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome XXXXXXXX

Nome XXXX

nata il

Atto n. 605 parte I serie A – anno 1963 – Comune di BARI (Ba) Ufficio 1

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Cognome XXXXXXXXXXXX

Nome XXXXXXXXXXXX

nato il

Atto n. 315 parte I serie A – anno 1994 – Comune di BARI (Ba) Ufficio 1

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX)





Cognome XX XXXXX

Nome XXXXXXXX

Risulta nata il

Atto n. 603 parte I serie A - anno 1932 - Comune di TERLIZZI (Ba)

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

Risulta in possesso della cittadinanza ITALIANA.

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA DOMENICO NICOLAI N. 463 - Interno 20 Comune di BARI (BA).

Il Comune di Bari non ha trasmesso certificati di matrimonio per il debitore
esecutato.





3.2 Quesito 1

3.2.1 Domanda

Identifichi il bene comprensivo 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.

3.2.2 Risposta

Il bene oggetto del pignoramento, come emerge dalla visura storica aggiornata (cfr allegato 1.2.5) estratta personalmente dai sistemi informatici dell'Agenzia del Territorio di Bari, consiste in una unica unità immobiliare a destinazione commerciale, censita nel N.C.E.U. del Comune di Bari (Ba) con il seguente identificativo catastale:

Unità immobiliare sita in Bari – 70122 via Domenico NICOLAI n. 351 piano T.

Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita 2498,83 €.

Vista la consistenza e le caratteristiche intrinseche del bene, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico distinto lotto per la vendita:





LOTTO UNICO

Unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra con ingresso indipendente sita alla via Domenico NICOLAI n. 351, avente superficie catastale totale di 84mq (N.C.E.U. Comune di Bari (Ba) – Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita 2498,83 €).

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato dell'altezza di sette piani fuori terra, sito alla via Domenico NICOLAI n. 351, 70122 – Bari.

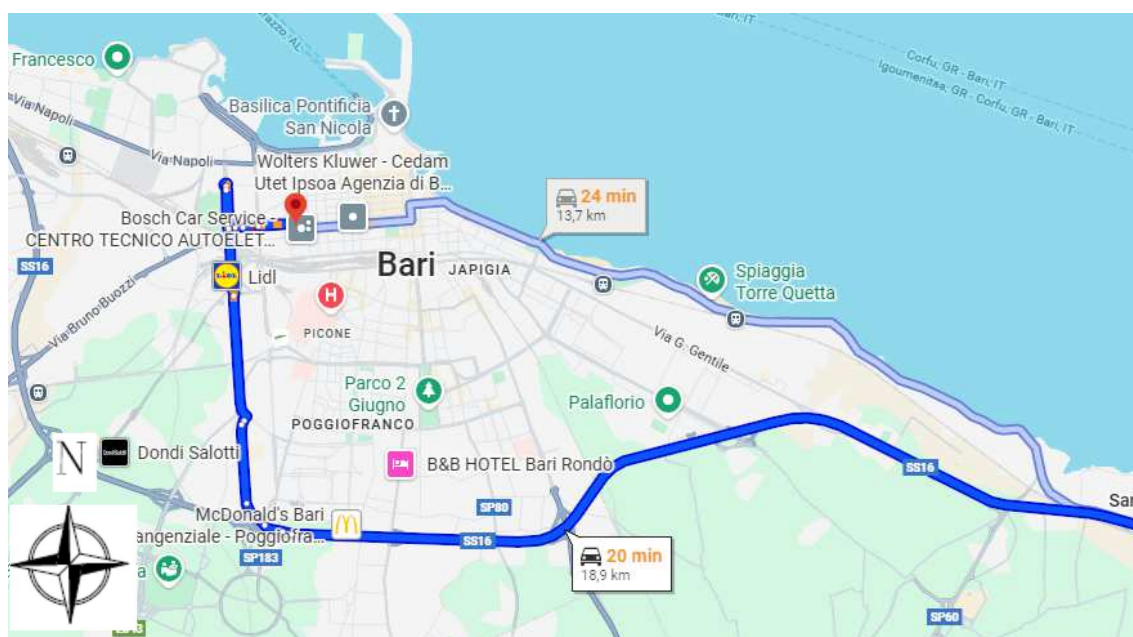


Figura 1: Itinerario per raggiungere l'immobile

L'edificio viene raggiunto imboccando la S.S. 16 in direzione Foggia, provenendo da sud. Occorre percorrere l'uscita n. 11 "Bari/Poggiofranco Centro/Stadio S. Nicola" e quindi, dopo circa 110mt, proseguire dritto per imboccare via Viale Giuseppe Tatarella, Ponte Adriatico, Via Nazariantz Hrand e Via Dante Alighieri in direzione di Via Domenico Nicolai a Bari. Dopo circa





1200mt, alla rotonda, occorre prendere la seconda uscita per percorrere il Ponte Adriatico dopo ulteriori 150mt, alla rotonda imboccare la quarta uscita e prendere Via Nazariantz Hrand/Ponte Adriatico, svoltando leggermente a destra.

Proseguire per circa ulteriori 400mt per imboccare via Dante Alighieri. Occorre percorrere la stessa per circa 600mt fino ad incrociare via Pietro RAVANAS, quindi occorre svoltare a destra dopo 70mt per percorrere via Domenico NICOLAI.

Il numero civico 351 si trova sul lato destro della strada.



Figura 2: Posizione immobile nel contesto urbano

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti, si può affermare che l'immobile si trovi in una zona centrale della città di Bari nel quartiere denominato





"Libertà", completamente urbanizzato, dotato di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane. In particolare la zona risulta relativamente vicina al cuore pulsante della città per tale motivo risulta di grande interesse dal punto di vista urbanistico e commerciale.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare a sud risulta essere prospiciente via Domenico NICOLAI; a ovest confina con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 25, Particella 1206; est confina con le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 25, Particelle 1212 e 1209 ed infine a nord - nord - ovest e nord - est confina con le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 25, Particelle 1192 e 1193.

Il tutto è apprezzabile dalla mappa catastale depositata agli atti dal creditore procedente e dall'ortofoto che l'esperto estimatore ha avuto cura di estrarre presso il "Sistema informativo Territoriale della Regione Puglia" (cfr allegato 1.2.6).



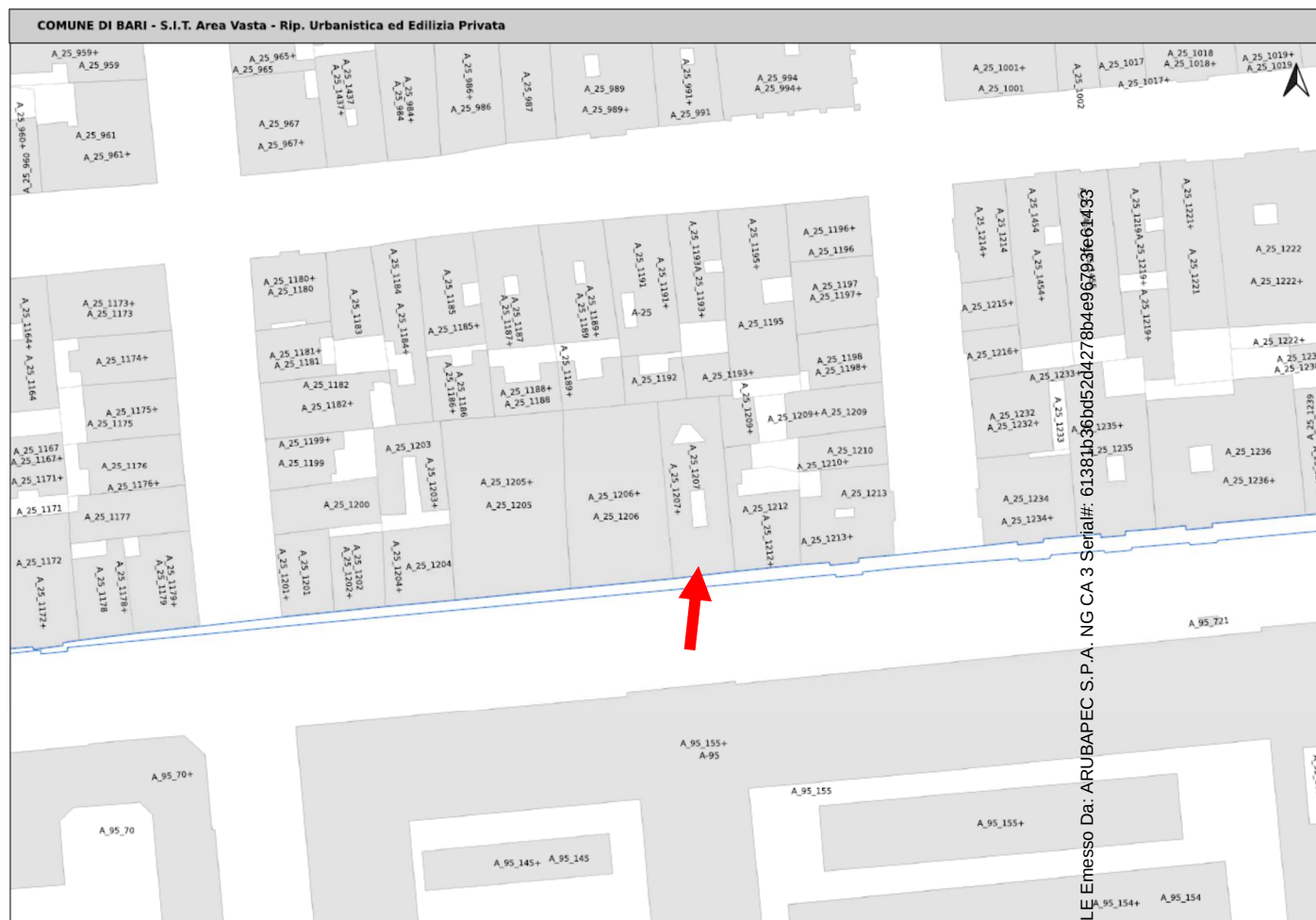


Figura 3: Ortofoto confini catastali immobile (cfr allegato 1.2.6) – scala 1:500



Il fabbricato del quale fa parte l'immobile pignorato, edificato ad inizio anni '60, come si evince dagli approfondimenti urbanistici che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre presso gli Uffici Assetto del Territorio ed Urbanistica del Comune di Bari (Ba), presenta confini regolari, un'altezza massima di circa 30mt e si sviluppa su sette piani fuori terra.

La pianta dell'intera unità immobiliare, così come anche quella dei singoli ambienti, è di forma pressoché regolare e si estende per un'ampiezza totale netta pari a 100,27mq.

Il locale commerciale, situato a piano terra, presenta ingresso indipendente dal civico 351 e risulta dotato di ampia entrata con vetrina.

La sicurezza degli ambienti è garantita da una saracinesca in ferro con serratura centrale e con ulteriore lucchetto a campana collocato a terra.

La stessa è azionabile elettricamente.

L'intero locale presenta arredi e caratteristiche tipiche degli anni '80.

Il portone di ingresso è in ferro con ampie sezioni vetrate per fare in modo che gli avventori potessero vedere il più possibile all'interno dell'attività commerciale.

In adiacenza al portone di ingresso è installata un'ampia vetrata utilizzata come vetrina per l'esposizione dei prodotti.

Dal punto di vista planimetrico è possibile suddividere il locale in due macro aree.

L'area prospiciente il lato strada utilizzata come area vendita del locale commerciale e l'area retrostante utilizzata come spazi di servizio alla vendita.

La zona antistante presenta una superficie interna netta pari a 43,65mq per un'altezza di circa 4,10mt.

L'illuminazione è assicurata da punti luce neon a soffitto che coprono più o meno tutta la superficie di vendita.

La prima parte di questo spazio risulta essere a pianta pressoché rettangolare mentre nella seconda parte l'area vendita si allarga e diventa a planimetria quasi quadrata.





Dalla porta di ingresso sopra descritta, per accedere ai locali, si attraversa un corridoio creato artificialmente con una parete vetrata. Essa, difatti, non è altro che il prolungamento della vetrina presente su lato strada che l'arredatore ha pensato di estendere per offrire maggiore spazio espositivo per la clientela. Per il resto il locale è dotato degli arredi utilizzati dall'imprenditore che ha detenuto il locale per l'ultima attività commerciale, ossia un negozio di abbigliamento.

La pavimentazione è in graniglia di marmo con finiture nere, grigie e bianche a base grigia. Le mura sono tinteggiate di colore bianco.

E' necessario segnalare che il muro perimetrale a sud – est, ossia quello destro guardando l'ingresso, risulta presentare vistosi fenomeni di degrado derivante da presenza infiltrazioni e/o umidità. In particolare sono evidenti esfoliazioni, distacco di intonaco, polverizzazione di intonaco e macchie superficiali.

Sul lato nord è presente il bagno a servizio di tutto il locale commerciale.

Esso è a pianta pressoché quadrata della superficie pari a 1,59mq ed un'altezza pari a 4,10mt.

L'illuminazione è garantita da un punto luce di fortuna posizionato a soffitto.

I sanitari sono in evidente stato di abbandono, oltre che essere poco rispondenti rispetto alle più moderne soluzioni estetiche e funzionali.

Il pavimento è lo stesso dell'area vendita.

Le mura sono rivestite di materiale ceramico fino all'altezza di circa 1,20mt. Le mattonelle di colore celeste sono delle dimensioni 0,05mt x 0,20mt.

Le pareti, oltre il rivestimento, sono tinteggiate di colore bianco.

La zona retrostante è separata dalla quella dedicata all'area vendita con una parete in cartongesso sulla quale è addossato un armadio.

Tale area sembrerebbe abbastanza regolare a pianta rettangolare delle dimensioni di 56,67mq e per un'altezza pari a 2,80mt.

L'illuminazione è garantita da un punto luce di fortuna posizionato a soffitto.

Il pavimento è uguale a quello descritto in precedenza, sempre in graniglia di marmo.





Le mura sono tinteggiate di colore bianco per tutta la lunghezza.

Sono certamente da segnalare segni di deterioramento delle pareti derivanti da fenomeni diffusi di umidità.

L'ulteriore elemento degno di nota è rappresentato dalla presenza di due lucernari adiacenti delle dimensioni di circa 1,00mt x 2,00mt posizionati circa a metà della lunghezza di questa zona.

Per il resto non sono da segnalare ulteriori elementi caratteristici del locale oggetto di pignoramento immobiliare.

Gli impianti idrico – fognario ed elettrico sono presenti ed autonomi ma certamente sono risalenti all'epoca di edificazione.

L'impianto di approvvigionamento di gas metano non è presente. Non sono da segnalare impianti per il riscaldamento e/o il raffrescamento degli ambienti.





3.3 Quesito 2

3.3.1 Domanda

Effettui sommario 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.

3.3.2 Risposta

La descrizione sommaria del bene è la seguente:

Unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra con ingresso indipendente sita alla via Domenico NICOLAI n. 351, avente superficie catastale totale di 84mq (N.C.E.U. Comune di Bari (Ba) – Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq), composta da zona area vendita con vetrina ed insegna luminosa e zona servizi per deposito e stoccaggio merce con bagno. L'immobile si sviluppa per una superficie totale netta, ossia al netto delle mura, pari a 100,27mq.

Attraverso le indagini effettuate presso gli Uffici del Settore Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Bari (Ba) effettuate per mezzo di istanza di accesso agli atti e diversi accessi effettuati non si è avuto modo di poter acquisire specifici titoli edili in capo all'immobile. Si suppone che il titolo edile edificatorio sia il medesimo del Condominio adiacente di via Domenico NICOLAI n. 353 ma non si è potuto accedere ad eventuali titoli edili successivi. Tali titoli farebbero riferimento, eventualmente, ad una diversa distribuzione interna degli ambienti (cfr allegato 1.2.2). Ad ogni modo si è verificato che la licenza edilizia in capo all'immobile risulta essere la n. 1846 del 01/02/1964 intestata a XXXXXX XXXXXXXXXX e Altri (cfr allegato 1.2.2).





Sono altresì presenti i documenti riguardanti "Autorizzazione di abilità e agibilità" (cfr allegati 1.2.13) nonché il "Certificato di collaudo" (cfr allegato 1.2.12).

Il certificato di "Abitabilità" (così come all'epoca veniva denominato) riporta il n. 87476/Rip. Uff. Tecnico e veniva concesso dal Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, il 02/12/1965; il "Certificato di collaudo", invece, veniva registrato il 17/09/1965 a seguito di prove eseguite in data 24/02/1965 a cura dell'ing. XXXXXXXXX PORCELLI.

La data di inizio delle costruzioni si può assimilare, quindi, a quella della licenza edilizia n. 1846 del 01/02/1964.

Tali documentazioni rappresentano gli ultimi titoli edilizi in capo all'immobile. La deduzione è confermata anche dalle visure catastali che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari a meno di aggiornamenti toponomastici e particelle catastali dalle quali si evince che l'immobile si presenta in condizioni pari allo stato di edificazione.

L'art. 10 D.P.R. 633/1972 - Testo unico IVA e successivi aggiornamenti, regola tutti i casi in cui è possibile rilevare l'esenzione dell'IVA.

In particolare:

8)... di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, e di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;





8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

Poiché si è dimostrato, dai documenti estratti, che si è ampiamente oltre i cinque anni dagli ultimi interventi edili e che non si rientra in nessuno degli





Michele Mitola
Ingegnere

*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Tribunale di Bari – E.I. – n. 112/2024 R.G.E.*

altri casi riportati, la vendita immobiliare non è soggetta al pagamento IVA, ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

*Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n.36, 70026 Modugno (BA) –
michele.mitola@ingpec.eu*





3.4 Quesito 3

3.4.1 Domanda

Indichi 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.

3.4.2 Risposta

Tale costruzione risulta iniziata anteriormente il 2 settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, con la quale fu esteso a tutto il territorio comunale l'obbligo di costruire con licenza edilizia, a prescindere dalla localizzazione dell'intervento e indipendentemente dalla dotazione o meno di strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

E' bene far notare a questo giudice che per la prima volta in Italia fu introdotta la dalla cosiddetta "Legge Urbanistica" con l'art. 31 della legge 17 agosto 1942 che prevedeva l'adozione dei cosiddetti strumenti urbanistici, ossia cominciava a stabilire le regole della pianificazione territoriale. Inizialmente l'atto di autorizzazione era previsto solo nell'ambito del territorio comunale "urbanizzato" (che fu inizialmente individuato con la perimetrazione dei centri abitati che i Comuni avevano l'obbligo di redigere). Questo impone che l'immobile oggetto di pignoramento, essendo ubicato in territorio comunale "urbanizzato" era sottoposto a questo vincolo di legge.

Attraverso le indagini effettuate presso gli Uffici del Settore Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Bari (Ba) effettuate per mezzo di istanza di accesso agli atti e diversi accessi effettuati non si è avuto modo di poter acquisire specifici titoli edili in capo all'immobile. Si suppone che il titolo edile edificatorio sia il medesimo del Condominio adiacente di via Domenico NICOLAI n. 353 ma non si è potuto accedere ad eventuali titoli edili successivi. Tali titoli farebbero riferimento, eventualmente, ad una diversa





distribuzione interna degli ambienti (cfr allegato 1.2.2). Ad ogni modo si è verificato che la licenza edilizia in capo all'immobile risulta essere la n. 1846 del 01/02/1964 intestata a XXXXXX XXXXXXXXXX e Altri (cfr allegato 1.2.2).

Sono altresì presenti i documenti riguardanti "Autorizzazione di abilità e agibilità" (cfr allegati 1.2.13) nonché il "Certificato di collaudo" (cfr allegato 1.2.12).

Il certificato di "Abitabilità" (così come all'epoca veniva denominato) riporta il n. 87476/Rip. Uff. Tecnico e veniva concesso dal Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, il 02/12/1965; il "Certificato di collaudo", invece, veniva registrato il 17/09/1965 a seguito di prove eseguite in data 24/02/1965 a cura dell'ing. XXXXXXXXXX PORCELLI.





3.5 Quesito 4

3.5.1 Domanda

Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della licenza 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.

3.5.2 Risposta

Attraverso le indagini effettuate presso gli Uffici del Settore Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica del Comune di Bari (Ba) effettuate per mezzo di istanza di accesso agli atti e diversi accessi effettuati non si è avuto modo di poter acquisire specifici titoli edili in capo all'immobile. Si suppone che il titolo edile edificatorio sia il medesimo del Condominio adiacente di via Domenico NICOLAI n. 353 ma non si è potuto accedere ad eventuali titoli edili successivi. Tali titoli farebbero riferimento, eventualmente, ad una diversa distribuzione interna degli ambienti (cfr allegato 1.2.2). Ad ogni modo si è verificato che la licenza edilizia in capo all'immobile risulta essere la n. 1846 del 01/02/1964 intestata a XXXXXX XXXXXXXXXX e Altri (cfr allegato 1.2.2).





Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la licenza edilizia richiamata e rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, è emersa, tuttavia, la presenza di alcune difformità, quasi tutte realizzate sin dal momento della costruzione (come testimoniato dagli elaborati grafici vistati dal Catasto, per lo più fedeli allo stato dei luoghi e riportanti data Luglio 1966) e di seguito meglio descritte:

1. Difformità riguardante la presenza di locale bagno;
2. Difformità circa la collocazione di due pozzi luce riportati diversamente negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia e non riportati in planimetria catastale;
3. Difformità riguardante l'estensione totale del locale commerciale che nell'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia risulta essere molto più esteso rispetto allo stato dei luoghi e rispetto alla planimetria catastale;
4. Difformità riguardante una diversa suddivisione interna degli ambienti per la presenza di una parete in cartongesso che divide area vendita da area di servizio;
5. Difformità riguardante una diversa distribuzione interna degli ambienti per la presenza di una vetrina in area vendita.



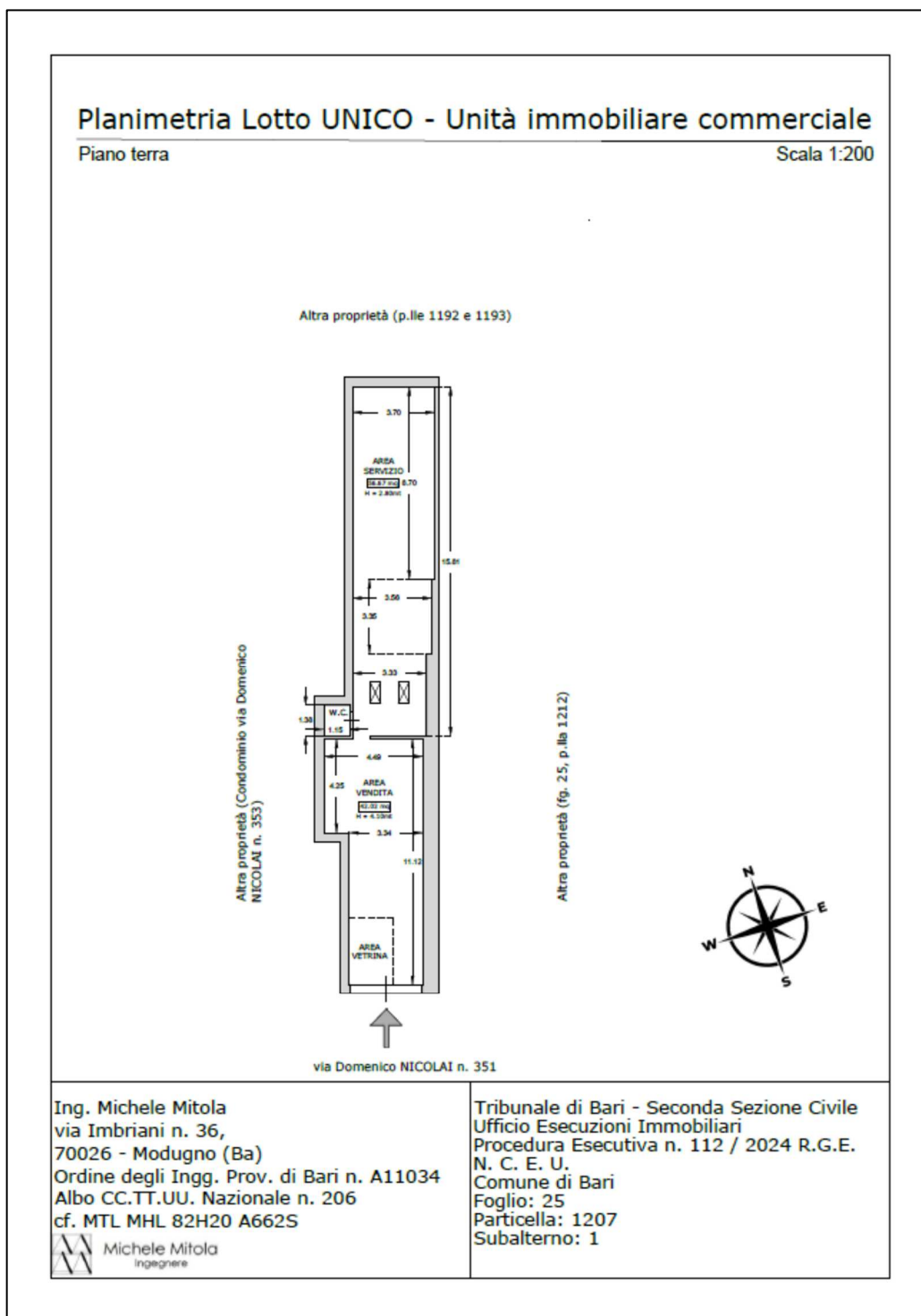


Figura 4: Planimetria redatta dal C.T.U.





Michele Mitola
Ingegnere

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Tribunale di Bari – E.I. – n. 112/2024 R.G.E.

Data presentazione: 25/07/1966 - Data: 12/06/2024 - n. T343729 - Richiedente: MTLMLH2H20A6625

MODULARIO
n. 2 - 2019

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. M. 12/06/2024 - n. 112/2024 R.G.E.)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **B A R I** Via **NICOLAI** n. **351**
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **B A R I**

PIANO TERRA
H. 4.00

STAZIONE D'UFFICIO

VIA NICOLAI

03082633

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata dall'Ingegnere
Domenico Mitola
Incaricato all'Ufficio di
della Provincia di Bari
data Bari, 12 - 1966
Firma: inf. Domenico Mitola

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2024 - Comune di Bari (n. 112/2024 R.G.E.) - Foglio 25 - Particella 1207 - Subalterno 1 - 351 Piano I

VIA DOMENICO NICOLAI n. 351 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/07/1966 - Data: 12/06/2024 - n. T343729 - Richiedente: MTLMLH2H20A6625
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 5: Planimetria catastale valida agli atti

Ing. Michele MITOLA - via Imbriani n.36, 70026 Modugno (BA) -
michele.mitola@ingpec.eu

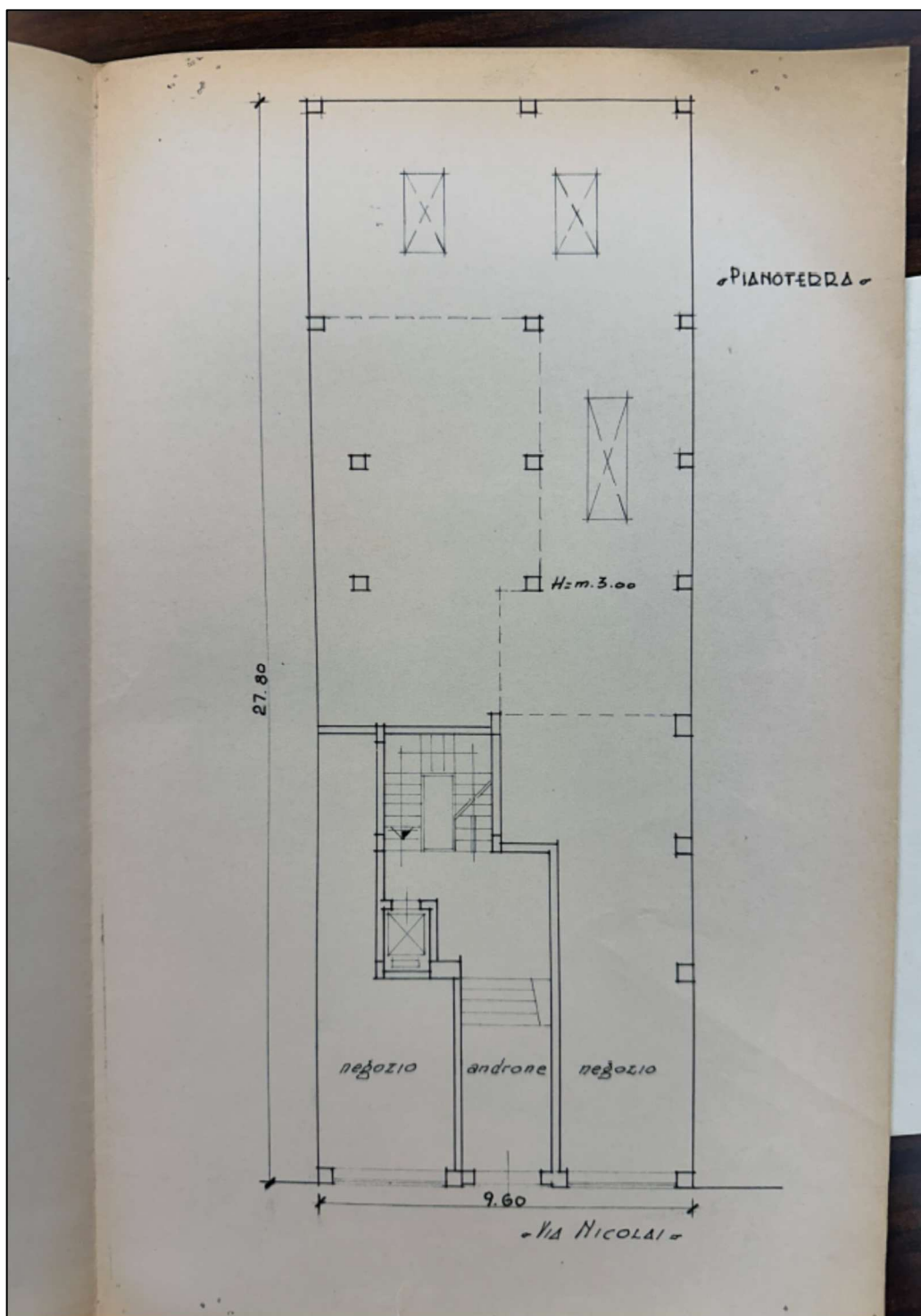


Figura 6: Licenza edilizia n. 1846 del 01/02/1964





Non avendo riscontrato l'esistenza di richieste di varianti alla licenza edilizia sopra richiamata, né alcune richieste di condono edilizio presentate dal sig. XXXXXX XXXXXXXXXX o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle 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 (le ragioni del credito sono infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria delle difformità su descritte ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi.

Esso ricade in Zona Territoriale Omogenea B2 – Aree di completamento, della quale gli interventi sono disciplinati dagli artt. 40, 41, 42, 43, 44, 47, 58 e 59 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Piano Regolatore Generale adottata con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976 – Aggiornamento alla Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 pubblicata sul B.U.R.P. n. 14 del 23/01/2009. Al fine di rendere la lettura maggiormente efficace verranno riportati gli stralci degli articoli più significativi ai fini del ragionamento logico – deduttivo che il sottoscritto C.T.U. sta sottoponendo all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Marisa ATTOLLINO, agli atti verranno comunque depositati i riferimenti di legge nella loro interezza.

ART. 40 – Destinazioni

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi di seguito specificati.

Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentite le seguenti attività: negozi ed esercizi pubblici, studi professionali ed artigianali di servizio, istituti privati di





istruzione, cliniche private, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili.

Fanno anche parte della zona residenziale i seguenti servizi le cui aree sono localizzate nelle tavole di Piano, con esclusione di massima delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione di piani particolareggiati: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili, aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, giuochi, sports e parcheggi.

ART. 47 - Aree di completamento di tipo B1 e B2

Nelle aree di completamento di tipo B1 e B2 deve edificarsi a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazioni interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità della sostituzione.

A tali operazioni si applicano le seguenti prescrizioni:

Sf.: superficie fondiaria dell'intero isolato, con le esclusioni previste nel primo comma;

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.7 in zone di tipo B1; mc./mq.5 in zone di tipo B2, per la residenza e per attrezzature di interesse pubblico gestite da privati.

I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20.





E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml.15 purché l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H + H1) \times 0,5]$ con un minimo di ml.10.

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente.

In ogni caso, i piani di cui al primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed informare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili.

Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica alle aree B2 in caso di interventi comprensivi della superficie di almeno un intero isolato.

Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino. Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al giuoco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

P.: parcheggi: min. 1 mq. ogni 20 mc.;

A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e, comunque, per ogni 500 mc. di costruzione. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate – per la presente zona omogenea B – con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione





secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione).

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedano per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art.7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n.344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art.3), con precedenza alle attrezzature.

Appare subito chiaro dunque, dalla lettura dell'estratto normativo sopra riportato, che per ciò che riguarda le difformità elencate vi è ampia possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di accatastamento, 1966) sia al momento della presentazione della domanda.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto UNICO, allora, si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi alla pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica mediante





redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari.

La specifica dei costi è di seguito riassunta:

- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Bari (Ba) e redazione di pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 1500,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Sanzione a determinarsi dal Responsabile del Servizio dell'ente, ma verosimilmente quantificabile in € 1000,00 per modifiche di opere interne;
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Bari (Ba): € 100,00.
- Diritti catastali: € 50,00 per n. 1 unità immobiliare (sub. 1)

Pertanto dal più probabile valore dell'immobile costituente il LOTTO UNICO, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito, complessivamente, quantificati in un unico importo:

€ 1500,00 + € 1000,00 + € 100,00 + € 50,00

Per un totale di € 2650,00.





3.6 Quesito 5

3.6.1 Domanda

Alleggi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

3.6.2 Risposta

L'oggetto del pignoramento non riguarda terreni.





3.7 Quesito 6

3.7.1 Domanda

Identifichi 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.

3.7.2 Risposta

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, nonché dal Sistema Inter Scambio TERritorio (Sister – Agenzia delle Entrate), si evince che l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta attualmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Bari (Ba) con il seguente identificativo catastale:

Unità immobiliare sita in Bari – 70122 via Domenico NICOLAI n. 351 piano T. Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita 2498,83 €.

I dati specificati nell'atto di pignoramento, come deducibile dalla visura storica per immobile che l'esperto estimatore ha provveduto ad estrarre presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio (cfr allegato 1.2.5), dalla certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente e presente agli atti, nonché dalle ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile che il C.T.U. ha





avuto cura di estrarre dal sito dell'Agenzia del Territorio di Bari, identificano catastalmente ed univocamente l'immobile e sono rispondenti alle risultanze catastali, come il sottoscritto avrà cura di rappresentare di seguito nella relazione.

L'immobile, edificato tra il 1964 ed il 1966, come si evince dalla licenza edilizia, veniva classato nel N.C.E.U. del Comune di Bari (Ba) con l'introduzione dell'impianto meccanografico in data 30/06/1987.

A quella data (e fino al 01/01/1992) l'unità immobiliare veniva identificata con Foglio 25, Particella 1207, Subalterno 1, zona censuaria 2, con classamento C/1 Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Rendita L. 4.287.

Nell'anno 1992 l'immobile subiva un aggiornamento a seguito della variazione del quadro tariffario, lasciando invariati tutti i riferimenti a meno della Rendita che diventava L. 4.838.000, poi commutata nella valuta attuale in € 2498,83. In merito ai dati di superficie si trova riscontro della difformità edilizia descritta ai paragrafi precedenti. Difatti dai dati relativi alla planimetria di presentazione del 25/07/1966 prot. n. 6526 e pubblicati in data 09/11/2015, l'immobile risulta presentare una superficie totale pari a 192mq. Tale misura di superficie risulta valida fino al 16/09/2016 a partire da quella data per pratica n. Pratica n. BA0256550 in atti dal 16/09/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 99225.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/1966, prot. n. 6526, si rileva una revisione della superficie totale che diventa pari a 84mq.

In merito alla proprietà dell'immobile si riscontra che la stessa sia sempre stata attribuita alla sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX.

Pertanto a conclusione della disamina condotta, è possibile affermare che, ad oggi, l'immobile viene identificato con:

Unità immobiliare sita in Bari – 70122 via Domenico NICOLAI n. 351 piano T. Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita 2498,83 €.





Tali dati e quelli specificati nell'iscrizione a ruolo della procedura di espropriazione immobiliare, così come appena dimostrato, afferiscono alla stessa unità immobiliare identificandola univocamente. Il tutto è apprezzabile dalla visura storica per immobile (cfr allegato 1.2.5) e dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato che il sottoscritto ha avuto cura di estrarre telematicamente dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari (cfr allegato 1.2.10, 1.2.11 e 1.2.17). Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con le planimetrie agli atti dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, risulta che quest'ultime, oltre ad essere difformi da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia nn. 1864 del 01/02/1964, corrispondono allo stato dei luoghi solo per quanto riguarda forma, superficie e sagoma, risultando invece difformi per distribuzione degli ambienti interni e per altri aspetti già approfonditi. Di tali difformità e dei costi connessi alla loro correzione se n'è data ampia trattazione nell'ambito della risposta di cui al quesito n. 4 – paragrafo 3.5. L'Esperto C.T.U. ha avuto cura, così come disposto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, avendo verificato l'assenza di idonea planimetria del bene, di predisporre un adeguato e fedele stato dei luoghi che rappresenta in maniera oggettiva il bene oggetto di procedura esecutiva. La planimetria redatta è allegata nelle giuste ed idonee proporzioni nel documento 1.2, tuttavia di seguito se ne riporta una versione esemplificativa. Infine il certificato di Attestazione di Prestazione Energetica non risultava redatto. Quindi il sottoscritto C.T.U. ha avuto cura di predisporlo, secondo i canoni delle leggi vigenti.



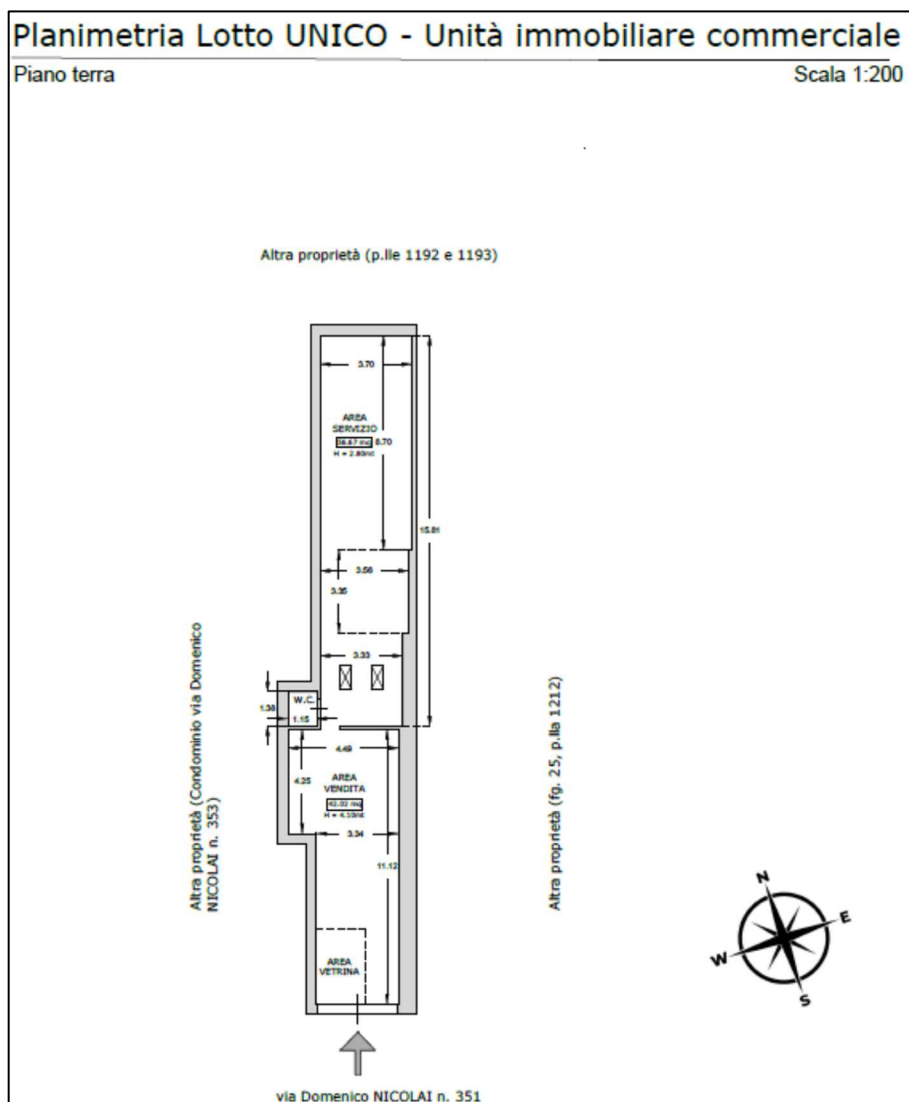


Figura 7: Stralcio di planimetria redatta dal C.T.U.





3.8 Quesito 7

3.8.1 Domanda

Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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.

3.8.2 Risposta

Dalle indagini e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, si rileva che, all'atto della notifica del pignoramento, la parte debitrice esecutata è intestataria dell'immobile stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto, in particolare, come anche rilevato dalla Certificazione Notarile presente agli atti e prodotta dal creditore procedente nonché dalle Ispezioni Ipotecarie estratte dallo scrivente, si evince la 1/1 Piena Proprietà della sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX nata il

codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto notarile pubblico a rogito del Notaio dott. Vito D'AMBROSIO in Bari sottoscritto in data 21 Maggio 1966 e trascritto a Trani (Ba) il 26 Maggio 1966 ai nn. 21305/19509. Dalla data dell'atto sopra richiamato la proprietà dell'immobile non è mai cambiata, pertanto si attese che non vi siano ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento secondo ex art. 599 c.p.c..

Quindi sulla base di quanto dedotto è possibile concludere che non sussistono comproprietari per l'immobile oggetto di procedura esecutiva.





3.9 Quesito 8

3.9.1 Domanda

Verifichi 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.

3.9.2 Risposta

Il pignoramento, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 01/03/2024, repertorio n. 1806 e veniva trascritto in data 12/03/2024 al registro generale: n. 11923, registro particolare: n. 9175, presentazione n. 2:

- A favore:
Condominio via Domenico NICOLAI n. 353, c.f.: 93100440721.
- Contro:
XXXXXXXX XX XXXXX nata il _____, c.f.: _____,
per il diritto di Piena Proprietà nella quota di 1/1.
- Relativamente all'unità negoziale catastalmente identificata:
Unità immobiliare sita in Bari – 70122 via Domenico NICOLAI n. 351 piano T.
Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita 2498,83 €.

La proprietà del bene pignorato perveniva sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX nata il _____ (BA) codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto notarile pubblico a rogito del Notaio dott. Vito D'AMBROSIO in Bari sottoscritto





in data 21 Maggio 1966 e trascritto a Trani (Ba) il 26 Maggio 1966 ai nn. 21305/19509.

Dalla data dell'atto sopra richiamato la proprietà dell'immobile non è mai cambiata.

La data della nota di trascrizione del pignoramento è il 12/03/2024, pertanto il ventennio precedente si estende dal 12/03/2024 al 12/03/2020.

Dalla certificazione notarile sostitutiva presente agli atti e dalle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto (cfr. allegato 12.10, 1.2.11 e 1.2.17) risulta continuità di proprietà in virtù di in virtù di atto notarile pubblico a rogito del Notaio dott. Vito D'AMBROSIO in Bari sottoscritto in data 21 Maggio 1966 e trascritto a Trani (Ba) il 26 Maggio 1966 ai nn. 21305/19509.

Nel ventennio preso in esame, inoltre, l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come risulta dall'ispezione ipotecaria per immobile, estratta dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari il 11/12/2025:

- Trascrizione notificata da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 01/03/2024, repertorio n. 1806 e veniva trascritto in data 12/03/2024 al registro generale: n. 11923, registro particolare: n. 9175, presentazione n. 2:
 - A favore:
Condominio via Domenico NICOLAI n. 353, c.f.: 93100440721.
 - Contro:
XXXXXXXX XX XXXXX nata il c.f.:
, per il diritto di Piena Proprietà nella quota di 1/1.
 - Relativamente all'unità negoziale catastalmente identificata:
Unità immobiliare sita in Bari – 70122 via Domenico NICOLAI n. 351 piano T.
Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita 2498,83 €.





- Trascrizione notificata da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI del Tribunale di BARI in data 22/08/2022, repertorio n. 7263 e veniva trascritto in data 14/09/2022 al registro generale: n. 47041, registro particolare: n. 34678, presentazione n. 1:
 - A favore:
Condominio via Domenico NICOLAI n. 353, c.f.: 93100440721.
 - Contro:
XXXXXXX XX XXXXX nata il _____, c.f.: _____, per il diritto di Piena Proprietà nella quota di 1/1.
 - Relativamente all'unità negoziale catastalmente identificata:
Unità immobiliare sita in Bari – 70122 via Domenico NICOLAI n. 351 piano T.
Foglio 25, Particella 1207, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categoria C/1 – Negozi e botteghe, Classe 6, Consistenza 54mq, Superficie Catastale Totale 84mq, Rendita 2498,83 €.
- Tale formalità risulta essere cancellata in data 12/03/2024 dal servizio P.I. di Bari al registro particolare n. 1219, registro generale 11922 a mezzo dell'atto tipo 0705.
- Non sussistono, alla data di rilascio del presente documento (11/12/2025), oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso od abitazione né sono presenti formalità, vincoli e oneri.





3.10 Quesito 9

3.10.1 Domanda

Verifichi 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.

3.10.2 Risposta

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi né il diritto di proprietà deriva da alcuno dei titoli su citati, come verificabile dagli atti notarili esaminati e dalle ispezioni ipotecarie, che il sottoscritto esperto stimatore ha avuto cura di eseguire.





3.11 Quesito 10

3.11.1 Domanda

Determini 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).

3.11.2 Risposta

Per il quesito in oggetto, si rimanda a specifica relazione di stima che il sottoscritto C.T.U. ha depositato separatamente, avendo cura, nella redazione della stessa, di seguire i dettami procedurali indicati nell'atto di conferimento dell'incarico dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO.





3.12 Quesito 11

3.12.1 Domanda

Formi 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.

3.12.2 Risposta

Il sottoscritto ha ritenuto corretto formare un LOTTO UNICO di vendita e pertanto tale richiesta metodologica non risulta applicabile.





3.13 Quesito 12

3.13.1 Domanda

Accerti 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.

3.13.2 Risposta

Dalle informazioni raccolte, dalle indagini eseguite e dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare oggetto del presente atto di pignoramento risulta nel pieno





possesto della sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX nata il 17/11/1932 a Terlizzi (BA)
codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX.

In particolare, come si evince dall'atto di compravendita, dalla Certificazione
Notarile Sostitutiva e dell'elenco sintetico delle formalità della Conservatoria
dei RR. II., è presente un unico atto che legittima la quota di 1/1 di Piena
Proprietà del debitore esecutato.

Difatti la 1/1 Piena Proprietà della sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX nata il
(BA) codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX, è attestata in
virtù di atto notarile pubblico a rogito del Notaio dott. Vito D'AMBROSIO in Bari
sottoscritto in data 21 Maggio 1966 e trascritto a Trani (Ba) il 26 Maggio 1966
ai nn. 21305/19509.

Dalla data dell'atto sopra richiamato la proprietà dell'immobile non è mai
cambiata, pertanto si attesa che non vi siano ulteriori comproprietari
dell'immobile oggetto del pignoramento secondo ex art. 599 c.p.c..

Quindi sulla base di quanto dedotto è possibile concludere che non sussistono
comproprietari per l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

E' stato possibile rilevare dal primo sopralluogo effettuato che l'immobile è nel
pieno possesto della sig.ra XXXXXXXX XX XXXXX che ne ha concesso l'accesso,
per tramite di sua figlia, ai fini della presente procedura esecutiva.





3.14 Quesito 13

3.14.1 Domanda

Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.14.2 Risposta

L'ispezione ipotecaria per soggetto (cfr allegato 1.2.10) rileva che l'oggetto del pignoramento non sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.





3.15 Quesito 14

3.15.1 Domanda

Alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

3.15.2 Risposta

Di seguito è possibile trovare la planimetria ricostruita dal sottoscritto alla luce delle evidenze rilevate dai sopralluoghi ed alcune foto esplicative.

Per approfondimenti si rimanda a specifica cartella di rilievi fotografici e planimetrie.





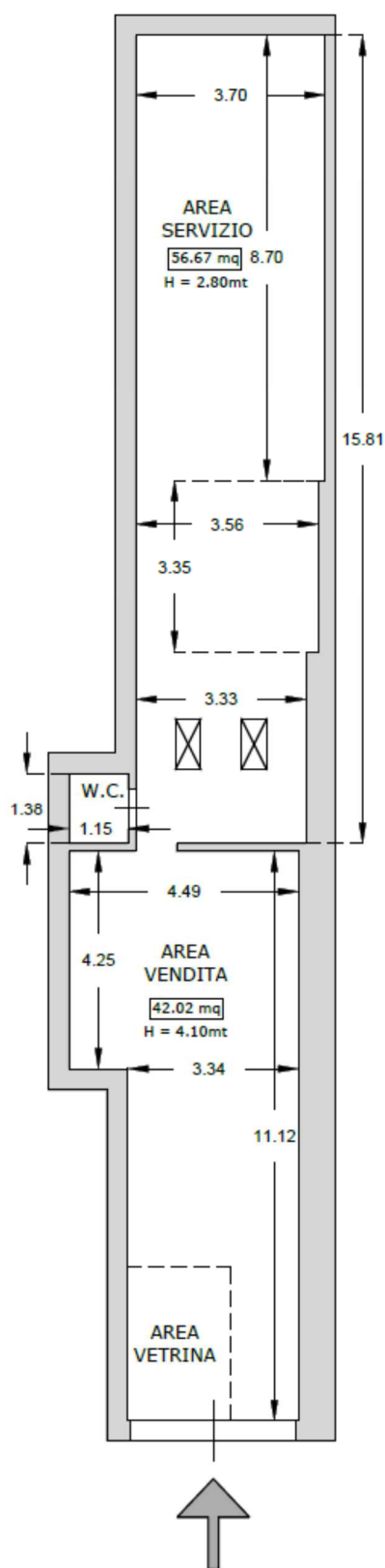
Planimetria Lotto UNICO - Unità immobiliare commerciale

Piano terra

Scala 1:200

Altra proprietà (p.lle 1192 e 1193)

Altra proprietà (Condominio via Domenico
NICOLAI n. 353)



Altra proprietà (fg. 25, p.lla 1212)

via Domenico NICOLAI n. 351

Figura 8: Planimetria immobile fedele allo stato dei luoghi e redatta dal sottoscritto C.T.U. a seguito del rilievo. Scala 1:200



Figura 9: Prospetto principale via Domenico NICOLAI



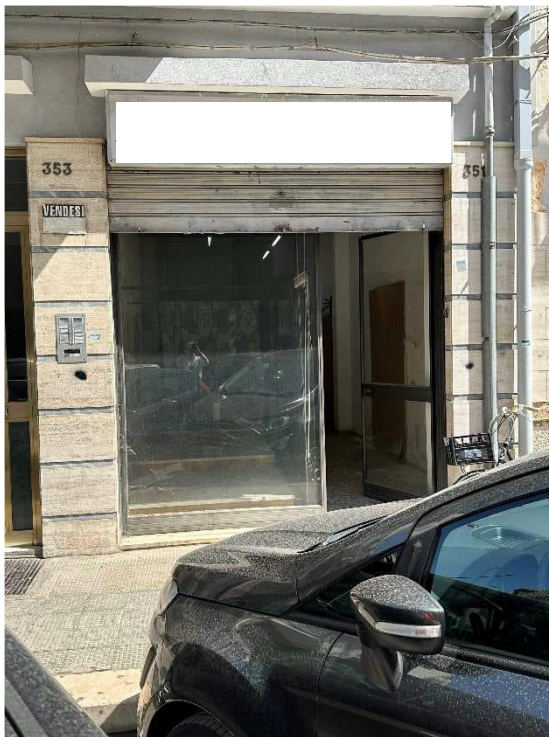


Figura 10: Ingresso



Figura 11: Area Vetrina - 1



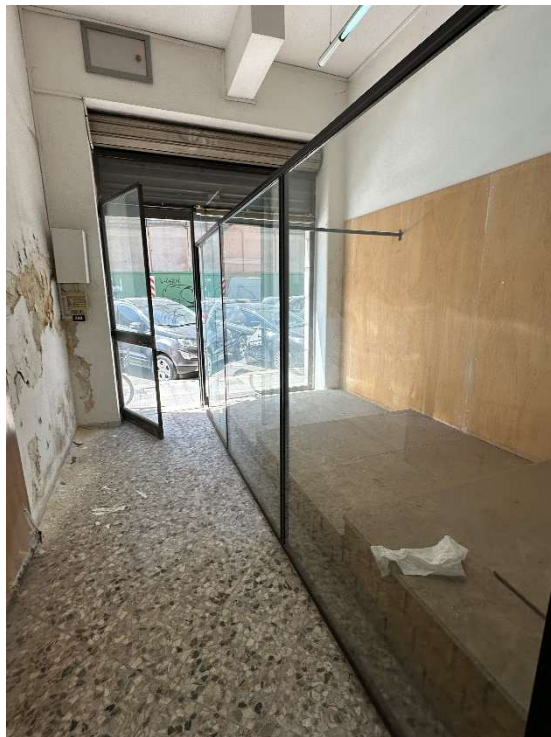


Figura 12: Area vetrina - 2



Figura 13: Area vendita - 1





Figura 14: Area vendita - 2

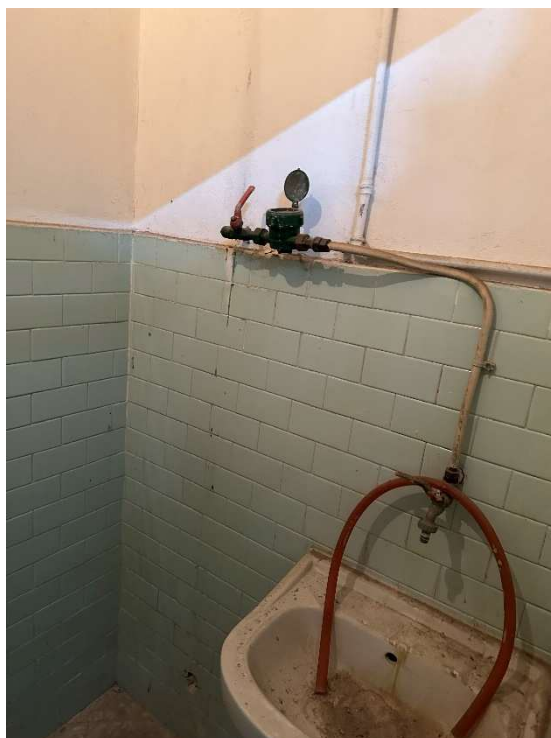


Figura 15: Locale bagno





Figura 16: Area servizio - 1



Figura 17: Area servizio - 2





3.16 Quesito 15

3.16.1 Domanda

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.

3.16.2 Risposta

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ritiene di aver eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.





3.17 Quesito 16

3.17.1 Domanda

Allegghi 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.

3.17.2 Risposta

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ritiene di aver eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.





3.18 Quesito 17

3.18.1 Domanda

Alleggi 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

3.18.2 Risposta

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ritiene di aver eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico, come da evidenze.





4 Rassegna del mandato

Chi ha esposto ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'onorevole compito conferitogli. Avendo così espletato il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento.

Con osservanza.

Modugno, lì 11/12/2025





5 Riepilogo allegati

- CARTELLA 1:
 - ALLEGATO 1.1.1 Decreto nomina C.T.U..
 - ALLEGATO 1.1.2 Atto di giuramento e accettazione incarico C.T.U..
- CARTELLA 2:
 - ALLEGATO 1.2.1 Estratto certificato anagrafica
 - ALLEGATO 1.2.2 Titoli edili
 - ALLEGATO 1.2.3 Comunicazione Ufficio Edilizia privata
 - ALLEGATO 1.2.4 Planimetria catastale
 - ALLEGATO 1.2.5 Visura storica Fg 25, ptc 1207, sub 1
 - ALLEGATO 1.2.6 Mappa catastale.
 - ALLEGATO 1.2.7 NTA zona B2 Comune di Bari
 - ALLEGATO 1.2.8 Zone OMI
 - ALLEGATO 1.2.9 Borsa-immobiliare-bari-listino-2024.
 - ALLEGATO 1.2.10 Ispezione ipotecaria per soggetto in capo al debitore esecutato – Elenco sintetico delle formalità, estratta dai sistemi informatici dell'Agenzia del Territorio di Bari.
 - ALLEGATO 1.2.11 Ispezione ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità, estratta dai sistemi informatici dell'Agenzia del Territorio di Bari.
 - ALLEGATO 1.2.12 Collaudo
 - ALLEGATO 1.2.13 Abitabilità
 - ALLEGATO 1.2.14 CdU Fg 25, ptc 1207
 - ALLEGATO 1.2.15 Attestato di Prestazione Energetica immobile pignorato.
 - ALLEGATO 1.2.16 Check List documenti.
 - ALLEGATO 1.2.17 Annotazione trascrizione 2022
 - ALLEGATO 1.2.18 Borsa immobiliare 2024





- CARTELLA 3:
 - ALLEGATO 1.3.1 Quietanze per ispezioni ipotecarie
 - ALLEGATO 1.3.2 Quietanze per redazione e trasmissione A.P.E

