



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. R.G.E. 433/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA MARISA ATTOLINO

PROMOSSO DA

NEI CONFRONTI DI

RELAZIONE TECNICA DEL CTU

CTU
ING. LUIGI PETRELLI

Via Turati, 11 – 70125 Bari
Albo Ingegneri Provincia di Bari n. 7863
Cell.3342949383



petrelli@pfeng.it



CONTENUTI

L'INCARICO	PAG. 3
I QUESITI	PAG. 3
LE OPERAZIONI PERITALI	PAG. 8
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG.6
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	PAG.6
INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI	PAG.7
REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	PAG.8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG.9
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	PAG.9
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	PAG.10
ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI	PAG.10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	PAG.11
CONCLUSIONI	PAG.13
ELENCO ALLEGATI	PAG.14
ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE	
ALLEGATI	



L'INCARICO

In data 24 novembre 2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Bari, Dott.sa Marisa Attolino, nominava il sottoscritto ing. Luigi Petrelli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7863 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Esperto Stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n.433/2024 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in xxxxxxxxxx identificati in catasto fabbricati del Comune di xxxxxxxx al foglio n. xx p.la xxx sub x.

I QUESITI

l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al ESPERTO il seguente incarico:

- D) - in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.*
- 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- 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 al 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

E) - all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

- ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi



l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

- ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- ad appurare, 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;

- a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da*



terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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;

- ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

- a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

- ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

- a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro



anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

- ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

- con lo stesso decreto si è stabilito, tra l'altro, che il sottoscritto Esperto Ing. Petrelli Luigi avrebbe depositato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 15/05/2025, il proprio elaborato peritale, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore; inoltre, è stato assegnato al sottoscritto un fondo spese di euro 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante;



LE OPERAZIONI PERITALI

- Il sottoscritto ha richiesto il summenzionato fondo spese a mezzo pec del 24/01/2025;
- dopo avere effettuato uno studio dei documenti presenti in atti e dopo avere acquisito documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, dopo aver preso contatti con il custode nominato avv. xxxxxxx, di concerto con lo stesso custode è stato fissato l'accesso presso l'immobile pignorato per la data del 19/12/2024, ore 15.30;
- così, in data 19/12/2024 il sottoscritto Esperto Ing. Petrelli Luigi si è recato, con il custode avv. xxxxxxx (così come indicato nella comunicazione inviata mediante comunicazione A/R ai debitori) in xxxxxxx alla Via xxxxxx n. xx; l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è stato reso possibile dallo stesso debitore, che occupa l'immobile pignorato insieme alla compagna e ai propri figli minorenni; preliminarmente, il sottoscritto ESPERTO e il custode nominato hanno provveduto a identificare il debitore mediante i documenti forniti, come riportato nel verbale di sopralluogo; il sottoscritto ESPERTO ha provveduto ad effettuare rilievi fotografici dell'abitazione, posta al piano terzo rispetto al piano strada di Via xxxxx e facente parte di un fabbricato a più piani; in particolare, il sottoscritto ha effettuato rilievi fotografici per tutti gli ambienti che compongono l'appartamento e sono stati effettuati, più precisamente rilievi fotografici per n. 28 ritrazioni fotografiche per ciò che concerne gli interni dell'appartamento e i balconi; tali rilievi fotografici hanno avuto termine alle ore 17,15; da tale orario il sottoscritto esperto stimatore ha proceduto ad effettuare il disegno in pianta dell'appartamento e i relativi rilievi metrici; il sopralluogo tecnico e le relative operazioni peritali hanno avuto termine alle ore 17.30; il verbale di sopralluogo (allegato 1 della presente) si compone di n. 5 pagine scritte a mano dal Custode e firmato dall'ESPERTO, oltre foglio allegato su pagina unica dove sono riportati i rilievi metrici effettuati;



- in data 21/01/2025 il sottoscritto Esperto ha effettuato, presso la Direzione Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, richiesta di visura catastale storica dell'immobile oggetto di pignoramento, ottenendo il rilascio di tale visura;
- sempre in data 21/01/2025 il sottoscritto Esperto ha effettuato richiesta presso la Direzione Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanza di accesso alla scheda planimetrica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e il contenuto completo della busta per l'immobile pignorato, protocolli nn. 6519/2025; tali documenti, ricevuti in data 30/01/2025 (di cui all'allegato 1 della presente) sono stati richiesti per effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale degli immobili pignorati;
- in data 30/01/2025, dal momento che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, il sottoscritto ESPERTO ha depositato telematicamente, indirizzandola all'Ufficio Stato Civile del Comune di xxxxxxxxxx, richiesta di certificato di stato civile riguardante il sig. xxxxxxxxxx;
- in data 03/02/2025, in riscontro alla richiesta effettuata dal sottoscritto, l'Ufficiale di Anagrafe/Stato Civile ha inviato il certificato di stato civile del sig. xxxxxxxxxx (allegato 2 della presente), da cui risulta che il Sig. xxxxxxxxxx è nato a xxxxxxxxxx (NA) il xx/xx/xxxx e che risulta di stato libero;
- in data 29/01/2025 il sottoscritto ESPERTO ha depositato, all'ufficio tecnico comunale di xxxxxxxx (BA), Ufficio Edilizia Privata, istanza di accesso agli atti e rilascio di documentazione tecnica, riguardante l'immobile pignorato; in particolare, tale istanza (di cui all'allegato 3 della presente) è stata richiesta per poter acquisire tutta la documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abitabilità, ecc.) concernenti l'immobile pignorato; tale richiesta è stata protocollata al n. 3175/2025 il 31/01/2025;
- in data 13/02/2025 il sottoscritto ESPERTO si è recato presso il Comune di



xxxxxx per estrarre copia della documentazione tecnica riguardante l'immobile pignorato e ciò al fine di effettuare le opportune verifiche urbanistiche e di conformità edilizia; la documentazione tecnica estratta (allegato 4 della presente) consiste in: nulla osta per lavori edili con relative tavole progettuali, autorizzazione di abitabilità; il sottoscritto ESPERTO ha così verificato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato sanato nulla osta n. pratica. 69/1962, rilasciato in data 21/11/1962 dal Comune di xxxxxxx; inoltre, è stata estratta autorizzazione di abitabilità, rilasciata dal Comune di xxxxxxxx in data 24/02/1966, e riguardante l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato;

- in data 18/03/2025 il sottoscritto ESPERTO si è recato presso Archivio Notarile della provincia di Bari per estrarre atto notarile stipulato in data xx/xx/xxxx, repertorio xxxx, e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/R.G. e xxxx/R.P. (allegato 5 della presente);

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'Esperto, esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuati il sopralluogo e le operazioni tecniche presso l'immobile pignorato, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio (visura catastale storica e copia accatastamento riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo redatto gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 6 e la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 7, avendo raccolto ed elaborato le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 8) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 9), avendo provveduto ad effettuare l'inquadramento territoriale dell'immobile pignorato,



DEPOSITA

la propria Relazione di Consulenza Tecnica.



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria del bene per il quale la documentazione è valida e completa. Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore pignorante per l'immobile sito in Via xxxxxx, xx a xxxxxx (BA) ed oggetto di pignoramento, è valida e completa.

In particolare, il creditore ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio xxxxxxxx; tale certificazione riporta la data del 15/10/2024.

Nella certificazione è riportato che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- nota di iscrizione n. 13533/1525 del 02/04/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di xxxxxxxxxxxx, sede xxxxxx (BA), rep. xxxxx/xxxxx del xx/xx/xxxx; a favore di xxxxx., sede ROMA, c.f. xxxxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto Roma, Via xxxxxx, xx); contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx (NA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per i diritti di proprietà per la quota



di 1/1; capitale euro 70.000,00, durata 25 anni, ipoteca euro 105.000,00;

I suddetti dati catastali del bene immobile pignorato, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto ESPERTO attraverso la richiesta e il rilascio delle visure catastali storiche presso l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti, rispetto alla certificazione redatta dal Notaio Dott.ssa xxxxxxxx, ovvero: comune di xxxxxx (BA) foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria A/2 di classe 3, consistenza vani x, rendita euro xxx,xx.

Con riguardo alla provenienza dell'unità immobiliare pignorata, nella certificazione a firma del Notaio xxxxxxxxxx, è riportato che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxx giusta atto pubblico di vendita per Notar xxxxxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx/xxxxx, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/R.G. e xxxx/R.P., da parte di xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà di 1/2, e di xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxx, anch'esso per la piena proprietà di 1/2.

Inoltre, ai predetti xxxxxxxxxxxxxxxx la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà dell'immobile in oggetto, era pervenuto giusta atto pubblico di vendita per Notar xxxxxxxx del xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx, registrato il xx/xx/xxxx al n. xxxx - Voltura n. xxxxx.x/xxxx - Pratica xxxxx in atti dal xx/xx/xxxx, trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxxx da parte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxx e [REDACTED] [REDACTED] nata a xxxxx (BA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (dal 1991 al 24 ottobre 2024, quest'ultima data rappresenta la data in cui è stato trascritto il pignoramento).

Con riguardo all'estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott.ssa xxxxxxxx sono riportati in maniera corretta e identificano proprio l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore procedente alcun certificato di stato civile dei Sig. xxxxxxxx. A tal proposito, il sottoscritto ESPERTO ha richiesto tale certificato al Comune di xxxxxxxx (vedi pec di cui all'allegato n. 2 della presente, datata 30/01/2025). La



certificazione richiesta è stata tempestivamente inviata dal Comune di xxxxxxxx (allegato n. 2 della presente, datata 3 febbraio 2025) in maniera completa.

B) Primo quesito: identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di compravendita attraverso cui i debitori hanno acquistato l'immobile pignorato, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Bari) la scheda planimetrica catastale dell'immobile pignorato (cioè l'accatastamento) e la visura catastale storica.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, l'immobile oggetto di pignoramento è:

- 2) un'abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2 di classe 3), disposta su unico livello (piano xx), sita in xxxxx (BA) alla Via xxxx, xx con accessorio e pertinenza un piccolo lavatoio al quarto piano sul lastrico solare distinto col numero 4 e riportata al N.C.E.U. al foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria A/2 di classe 3, consistenza catastale vani x, rendita euro xxx,xx. Dal sopralluogo effettuato vi è conformità dal punto di vista della perimetro esterno; tuttavia, non vi è conformità per quanto riguarda la destinazione d'uso di alcuni ambienti che compongono l'appartamento, l'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente; l'appartamento è accessibile da vano scala interno comune (a sua volta accessibile da portone di ingresso comune, in alluminio, posto sul piano stradale di Via Meridiana) ed è sito al terzo piano, confina con lo stesso vano scala e occupa l'intera superficie di piano (escludendo il vano scala comune) del fabbricato a più



piani di cui fa parte (l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terzo di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre lastrico solare); riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che l'abitazione presenta un unico ingresso e che non è possibile creare altri accessi dallo stesso pianerottolo in quanto la presenza del vano scala non consente di creare ulteriori accessi; dunque, l'appartamento oggetto di pignoramento non può essere venduto in più lotti e va a formare l'unico lotto della vendita; inoltre, risulterebbe dispendioso e non opportuno dal punto di vista funzionale (ciò diminuirebbe fortemente il valore dell'appartamento) dividere il bene pignorato in più unità immobiliari.

B) Secondo quesito: sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

Appartamento

Il bene è sito in xxxx (BA) ed è riportato in Catasto Fabbricato al foglio xx, particella xxx, subalterno x, ed è sito alla Via xxxx n. xx. Fa parte di un fabbricato a più livelli ed è stato costruito grazie a NullaOsta del xx/xx/xxxx prat. xx/xxxx rilasciato dal Comune di xxx (BA). L'immobile pignorato non è stato oggetto di ulteriori opere edili.

Si tratta di un'abitazione che presenta tutte le caratteristiche di un'abitazione civile; sono presenti finiture ed impianti tecnologici propri di un'abitazione civile e anche la consistenza del bene non è così esigua (sono presenti 6 vani catastali).

Le strutture dell'immobile oggetto di pignoramento, così come quelle dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, sono in muratura portante con tamponature realizzate in laterizi con spessore complessivo (compreso l'intonaco) delle tamponature perimetrali e delle murature interne di circa cm 40; le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato e presentano uno spessore, complessivo di intonaco di circa 11 cm.



Il pavimento è composto per lo più da mattonelle di graniglia, tranne che per il bagno dove sono presenti mattonelle smaltate nere per i pavimenti e rivestimento a parete in ceramica smaltata; inoltre, per i balconi e per il ripostiglio posto sul terrazzino condominiale al piano quarto è presente un pavimento monocottura da esterno; il rivestimento a parete della cucina è in ceramica.

Il portoncino di ingresso dell'immobile è in legno, mentre tutte le porte interne sono in legno e vetro; gli infissi sono in pvc con vetrocamera e provvisti di taglio termico; vi è anche la presenza della parte esterna degli infissi per un maggiore isolamento termico e come protezione dalla luce solare.

L'immobile consta di: ingresso (con superficie calpestabile di mq 7,00), cucina (con superficie calpestabile di mq 11,5), stanza da letto matrimoniale (con superficie calpestabile di mq 16,90), altra stanza da letto (con superficie calpestabile di mq 18,50) disimpegno (con superficie calpestabile di mq 4,00), sala pranzo (con superficie calpestabile di mq 17,70), soggiorno (con superficie calpestabile di mq 10,90), bagno (con superficie calpestabile di mq 4,70); inoltre, sono presenti due balconi, di cui uno che affaccia su Via xxxxx e l'altro angolare che si affaccia su Via xxxx e Via xxxx (rispettivamente di mq 9,50 e di mq 20,00) e una cantinola posta su lastrico solare ed accessibile da scala condominiale (con superficie calpestabile di mq 5,00). La superficie lorda interna dell'appartamento è di mq 105,00, la superficie lorda della cantinola è di mq 6,00, la superficie esterna scoperta (quella complessiva dei balconi) è di mq 30,00.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti in cucina e nei bagni;
- elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente;
- termico, con riscaldamento generato da caldaia posta su parete esterna e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; anche l'acqua calda sanitaria ha come generatore la suddetta caldaia;
- telefonico e citofonico.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione a meno di diffusi fenomeni di



condensa e si presenta in buone condizioni statiche.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di privato cittadino (Sigg. xxxxxxxx).

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..

B) Terzo quesito: indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito, in base alla documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di xxxxxx, secondo Nullaosta del xx/xx/xxxx, terminati i lavori il xx/xx/xxxx (come da dichiarazione in atti) e dichiarato abitabile il xx/xx/xxxx.

Dunque, può sicuramente affermarsi che l'immobile sia stato costruito in epoca anteriore al 2 settembre 1967, anche sulla base dell'ispezione visiva compiuta nel corso del sopralluogo effettuato.

B) Quarto quesito: accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del



Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito, secondo la documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di xxxxxx, in base a Nullaosta del xx/xx/xxxx, terminati i lavori il xx/xx/xxxx (come da dichiarazione in atti) e dichiarato abitabile il xx/xx/xxxx.

Da quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. non risultano esservi opere abusive; infatti, è riscontrabile solo un'inversione di destinazione di alcuni ambienti (sala pranzo e cucina) che non presentano esatta corrispondenza tra quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. e quanto presente nella documentazione tecnica di cui al Nullaosta del xx/xx/xxxx rilasciato dal Comune di xxxxxxxx (BA) e nella scheda planimetrica presente in banca dati catastale.

Al fine di sanare tali difformità edilizie si prevede la presentazione di pratica edilizia CILA in sanatoria al costo di € 1.500,00 come compenso professionale oltre a diritti e sanzioni pari a € 1.055,00 per un totale di € 2.555,00.

B) Quinto quesito: acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Poiché il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati (e non nel Catasto Terreni), allora non è acquisibile la mappa censuaria né è possibile richiedere il certificato di destinazione urbanistica proprio perché trattasi di fabbricati e non di terreni.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, in data 21/01/2025, copia della planimetria in atti del catasto e copia dell'elaborato planimetrico catastale al fine di poter stabilire la conformità della situazione catastale degli immobili pignorati rispetto a quella reale riscontrata dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato.



B) Sesto quesito: identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

L'immobile in questione è identificato catastalmente con i seguenti dati:

- b) foglio xx, particella xxx, subalterno x, categoria A/2 di classe x, consistenza vani x, totale superficie catastale mq 115 (di cui mq 107 totali escluse le aree scoperte), rendita catastale euro xxxx;

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che vi è esatta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Vi sono lievi difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati catastale che non pregiudicano tuttavia la cauzionalità del bene. A tal proposito il sottoscritto ha provveduto, in data xx/xx/xxxx, ad acquisire la scheda planimetrica catastale aggiornata (vedi allegato n. 1 della presente relazione) presente in banca dati, oltre che, in data del 21/01/2025, ad acquisire la visura catastale storica dell'immobile pignorato (vedi allegato n. 10 della presente).

Il sottoscritto ha, altresì, provveduto a redigere gli elaborati grafici di cui all'allegato n. 6 della presente, che rappresenterebbe la scheda planimetrica di aggiornamento da depositare in catasto.

L'esatta rappresentazione grafica degli immobili è quella redatta dal sottoscritto; vi è da fare rilevare, infatti, che non vi è conformità per quanto riguarda la destinazione d'uso di alcuni ambienti che compongono l'appartamento; l'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso,



quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente.

Per rendere esaustivo e completo l'aggiornamento catastale bisognerà compilare la pratica Do.C.Fa da parte di un tecnico abilitato oltre alla presentazione di pratica edilizia CILA per il cambio di destinazione d'uso del vano cucina con relativi impianti.

Si è rilevato che il documento APE risulta attualmente scaduto pertanto si è provveduto a redigere un nuovo documento (vedi allegato 11 alla presente).

B) Settimo quesito: appurare, 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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'esecutato Sig. xxxxxxxx (per il diritto di piena proprietà di 1/1), all'atto della notifica del pignoramento, era intestatario dell'unità immobiliare pignorata in forza di atto regolarmente trascritto. Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita per Notaio xxxxxxxx stipulato in data xx/xx/xxxx, repertorio xxxxx, e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/R.G. e xxxx/R.P. /R.P., attraverso cui xxxxxxxx, nato a xxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxx, per la piena proprietà di 1/2, e di xxxxxxxx, nata a xxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxx, anch'esso per la piena proprietà di 1/2, vendevano al sig. xxxxxxxxxxxx la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile in questione.



Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, l'immobile pignorato non risulta comodamente divisibile; dunque, l'immobile pignorato rappresenta unico lotto di vendita.

Pertanto, non viene predisposta la bozza di progetto divisionale. Le motivazioni principali di tale scelta sono riconducibili al fatto che non è possibile creare altri accessi (rispetto all'unico accesso già esistente) dallo stesso pianerottolo in quanto la presenza del vano scala non consente di creare ulteriori accessi, oltre al fatto che risulterebbe dispendioso e non opportuno dal punto di vista funzionale (ciò diminuirebbe fortemente il valore dell'appartamento) dividere il bene pignorato in più unità immobiliari.

B) Ottavo quesito: verifica dell'esatta provenienza del bene pignorato 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.

Il bene pignorato, come già illustrato nel precedente paragrafo, è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxxx stipulato in data xx/xx/xxxx, repertorio xxxx, e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/R.G. e xxxx/R.P. /R.P.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a ricostruire le 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, a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Come si può evincere dal titolo di proprietà dell'immobile in questione e da tutte le vicende relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento, non risulta gravare sull'immobile pignorato alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti nemmeno oneri o vincoli di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Con riguardo all'immobile oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti ipoteche e trascrizioni:

- nota di iscrizione n. xxxx/xxx del xx/xx/xxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di xxxxxxx, sede xxxxxx (BA), rep. xxxx/xxxx del xx/xx/xxxx; a favore di xxxxx., sede ROMA, c.f. xxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto Roma, Via xxxxxxxx); contro xxxxxxx, nato a xxxxxxx (NA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per i diritti di proprietà per la quota di 1/1; capitale euro xxxxxxx, durata 25 anni, ipoteca euro xxxxxxx.

Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi se non quelli già indicati in precedenza.

B) Nono quesito: verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Come si può evincere dall'estratto del demanio del comune di Gioia del Colle (allegato 12), l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico è pervenuto all'esecutato per la piena proprietà con atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxxxxx stipulato in data xx/xx/xxxx, repertorio xxxx, e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/R.G. e xxxxx/R.P. /R.P.

B) Decimo quesito: determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato. Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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);

Appartamento in xxxxx (BA), Via xxxxx n. xxx

Il bene è sito in xxxxx (BA) alla Via xxxx n. xx e dista circa 500 m dal centro della stessa cittadina.

In particolare, l'immobile dista circa 800 m dalla casa municipale, dell'ufficio postale e dal presidio medico, mentre dista solo 500 m da comprensorio scolastico.

L'immobile è ben collegato con la più prossima strada provinciale SP106 (a circa 2 km di distanza) e statale SS100 (a circa 1 km di distanza) che mette in comunicazione xxxxxx con il capoluogo di regione, xxxx (posto sul Mar Adriatico).

Anche la rete autostradale è abbastanza prossima all'immobile oggetto di pignoramento, ad una distanza di appena 3 km (svincolo autostradale di xxxxx, autostrada A14, detta anche Adriatica).

La zona in cui è sito l'appartamento oggetto di pignoramento è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e, quindi, vi è la presenza della rete idrica e fognaria, della rete di illuminazione pubblica, della rete di distribuzione del metano, di strade e parcheggi.

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi, molteplici luoghi di culto religioso ed innumerevoli attività commerciali e produttive: ufficio postale, Istituto Comprensivo, supermercati, farmacie, filiali bancarie, bar, gelaterie, negozi di generi alimentari, tabaccherie, negozi di abbigliamento, negozi di prodotti per la casa e per la cura della persona, negozi per l'agricoltura, officine.

Inoltre, l'immobile dista 40 km da xxxx, raggiungibile attraverso il percorso autostradale oppure attraverso la SS100.

L'immobile, come già illustrato, fa parte di un edificio a più piani (costruito nella metà degli anni Sessanta) ed è posto al terzo piano; è accessibile dal portone di ingresso comune posto



a livello del piano stradale di Via xxxxxxx, poi attraverso vano scala interno, anch'esso bene comune di tutto il fabbricato.

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale appartamento, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxxx al foglio xx, particella xxx, subalterno x, si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in xxxxxx per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima o in zona simile. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, ecc.) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal secondo semestre dell'anno 2022 al secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento centrale di xxxxxx (codice zona B1) e ad abitazioni di tipo civile.

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile, site nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento è stato di euro 850,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio per abitazioni di tipo civile, site nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato di euro 1.150,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per tale tipologia abitativa è di euro 1.000,00/mq.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni site nella città di Gioia del Colle, ha individuato ben tre immobili con caratteristiche analoghe e siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento:



- 4) appartamento in Via Eugenio Montale, prezzo di vendita euro 100.000,00, mq 105,00, valore unitario euro 952,38/mq;
- 5) appartamento in Via Giuseppe Verdi, prezzo di vendita euro 86.000,00, mq 100,00, valore unitario euro 860,00/mq;
- 6) appartamento in Via Giuseppe del Re, prezzo di vendita euro 130.000,00, mq 120,00, valore unitario euro 1.083,33/mq.

In particolare quest'ultimo immobile presenta caratteristiche più simili a quello oggetto di stima; operando una riduzione forfettaria del 15% sul valore di euro 1.083,33/mq si ottiene un valore di euro 920,83/mq, molto simile al valore medio tra i massimi registrati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, corrispondente, come riportato in precedenza, ad euro 1.000,00/mq.

Dunque, è congruo adottare, quale valore unitario già opportunamente ridotto rispetto al valore di mercato, per la stima in questione, il valore unitario di euro 920,83/mq.

Si ricorda che la superficie lorda interna dell'appartamento è di mq 105,00, mentre la superficie esterna dei balconi è complessivamente pari a mq 30,00 e la superficie lorda del locale ripostiglio accessibile da lastrico solare è di mq 6,00.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, la superficie lorda interna complessiva di mq 105,00 viene computata per intero, la superficie dei balconi viene computata per 1/3, ottenendo così una superficie di mq 10,00 (cioè mq 30,00 per 1/3), e, infine, la superficie del locale ripostiglio accessibile da lastrico condominiale viene computata per 1/4, ottenendo così una superficie di mq 1,50 (cioè 6,00 per 1/4). Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq 116,50 (mq 105,00 + mq 10,00 + mq 1,50).

Dunque, il valore complessivo stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario di euro 920,83/mq, per l'appartamento oggetto di pignoramento è mq 116,50 x euro 920,83/mq = euro 107.276,70.

Detrazioni

Si devono da tale valore detrarre i costi da sostenere a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile: SALDO quote CONDOMINIALI: € 6.402,08



VARIAZIONE CATASTALE E PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA RELATIVA
per aggiornamento destinazione d'uso: € 600,00 (compenso tecnico incaricato per variazione
catastale più diritti) + € 2.555,00 (compenso tecnico incaricato per presentazione pratica
edilizia più diritti)= € 3.155,00

Si stima il valore finale del bene: € 107.276,70-€ 6.402,08-€ 3.155,00= € 97.719,62
arrotondato per difetto: **VALORE FINALE DEL BENE € 97.700,00**

B) Undicesimo quesito: formazioni di lotti per gruppi omogenei. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Per quanto già illustrato in precedenza, l'immobile non è divisibile in natura.

Pertanto, all'atto di vendita l'appartamento pignorato si indica come unico lotto (lotto n. 1).

Il valore del lotto, per come indicato nel precedente paragrafo, è di euro 97.700,00.

B) Dodicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso del bene e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'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 alleggi 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 sulla 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.

L'immobile in questione è occupato dall'esecutato, che vi abita insieme alla sua prole.

Il sottoscritto C.T.U., successivamente alla richiesta di attestazione di residenza riguardante il Sig. xxxxxxxx, ha provveduto alla disamina dell'attestazione rilasciata dal Comune di xxxxx (BA). Il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'esecutato è residente in xxxxx alla Via xxxx n. xx.

Tale indirizzo coincide con l'indirizzo dell'immobile pignorato e, dunque, per l'esecutato l'immobile pignorato costituisce abitazione principale.

Anche nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che l'esecutato abita in maniera continua e abituale l'immobile pignorato insieme alla sua famiglia.

Pertanto, l'immobile pignorato costituisce a tutti gli effetti abitazione principale.

Sull'immobile grava il pignoramento di specie e un'ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo da parte di xxxxxxxxx., così come illustrato nei precedenti paragrafi.

Il titolo legittimante di possesso è l'atto di compravendita per Notaio xxxxx stipulato in data xx/xx/xxxx, repertorio xxxx, e trascritto il xx/xx/xxxx ai nn. xxx/R.G. e xxx/R.P. /R.P., attraverso cui xxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la piena proprietà di 1/2, e di xxxxxxx, nata a xxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxx, anch'esso per la piena proprietà di 1/2, vendevano al sig. xxxxxxx la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare verifiche presso l'Agenzia delle Entrate per accertarsi se sugli immobili pignorati gravano vincoli di tipo locativo e/o se sono in essere contratti di locazione. Come risulta dal sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria,



per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili.

L'immobile in questione fa parte di un condominio e dalla documentazione in atti risultano gravare spese di natura condominiale non pagate da aprile 2023 ad aprile 2025 pari a € 1.786,72.

Una delle spese fisse con riferimento all'immobile pignorato è la T.A.R.I. (ex T.A.R.S.U.), da calcolare in base a quanto stabilito di anno in anno dal Comune di Luzzi e dipendente sia dal numero di occupanti che dalla superficie dell'immobile.

Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., per l'appartamento pignorato l'eventuale esborso di tali tributi dipenderà dalla risultanza dell'immobile come prima/seconda casa per l'aggiudicatario.

Ulteriori spese fisse riguardano le quote fisse per i servizi di erogazione dell'acqua e dell'elettricità, che però presentano anche parte variabile in base ai consumi.

Non risulta alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (allegato 13 alla presente).

Sull'immobile pignorato grava oltre che il pignoramento di specie anche ipoteca legale derivante da iscrizione a ruolo da parte di xxxxxxxx., così come illustrato nei precedenti paragrafi.

B) Tredicesimo quesito: accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità avente ad oggetto l'immobile pignorato.

B) Quattordicesimo quesito: verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet



<https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca “ricerche territoriali”, del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

Dalla verifica del “Sistema Informativo Territoriale” tramite il sito internet <https://adriatica.zes.gov.it> si evince che il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona ZES.

B) Quindicesimo quesito: allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, anche attraverso tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo. In particolare, nell'allegato n. 6 della presente, è riportata la pianta dell'immobile pignorato, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.

La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui si compone l'appartamento, è riportata all'allegato n. 7 della presente.

B) Sedicesimo quesito: 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.

Diritto di piena proprietà dell'appartamento situato nel comune di xxxxx (BA) alla Via xxxxx, xx, piano xxx. L'appartamento è costituito da 6 vani e accessori distribuiti in un soggiorno, camera da pranzo, due camere da letto, cucina, bagno e 2 balconi oltre a cantina su lastrico solare condominiale. La superficie totale è circa di 116,50 mq.

Confini immobili:



l'appartamento confina a nord con Via xxxx, ad est con Via xxxx, ad ovest con Via xxxx e a sud con altra proprietà.

Dati Catastali:

l'appartamento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxx – Bari al foglio xx, p.lla xxx, sub. x Via xxxxx n.xx, piano x, cat. A/2, classe 3, vani x Rendita Catastale Euro xxx.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Bari, lì 09/04/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Luigi Petrelli

