

G. Es. dott.ssa Marina CAVALLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 158/2024

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE: **OLYMPIA S.P.V. S.r.l.** e, per essa, **doValue S.p.A.** (avv. Fabrizio Mingolla)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Marco



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati	10
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	12
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	12
4.3.1	immobile sito in Triggiano (BA) alla via San Lorenzo n. 8 (fg 10 ptc 368).....	12
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore eseguito.....	13
4.5	esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	14
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1.....	15
5.1	descrizione analitica alloggio residenziale A).....	15
5.1.1	stato di possesso dell'alloggio residenziale A)	19
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio residenziale A) che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio residenziale A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	19
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato.....	20
5.2.1	stima alloggio residenziale A)	21
5.2.2	stima LOTTO 1	22
6	CONCLUSIONI.....	24

APPENDICI

- Appendice 1)** certificato di stato civile in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore
esecutato;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 23 ottobre 2025;
- Appendice 3)** visura catastale immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di
pignoramento;
- Appendice 5)** planimetria catastale immobile sito in Triggiano (BA) oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** istanza di accesso ad atti pubblici del 22.09.2025 presso l'U.T.C. della città di Triggiano (BA)
per verifica esistenza pratiche edilizie e condoni in sanatoria su immobile pignorato ubicato
in Triggiano (BA) alla via San Lorenzo n. 8;
- Appendice 7)** Nulla Osta per esecuzione lavori edili numero 477/68 rilasciato dal Sindaco del Comune di
Triggiano (BA) in data 31 agosto 1968;

Appendice 8) Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal sindaco del Comune di Triggiano (BA) in data 22 giugno 1978;

Appendice 9) atto di provenienza del bene pignorato in favore dei debitori eseguiti, atto di compravendita per notar Angela Cotugno in Sammichele di Bari (BA) del 16 settembre 2005 Repertorio 19780 Raccolta 6758;

Appendice 10) atto di provenienza del suolo edificabile su cui insiste il bene pignorato, atto di compravendita per notar Vittorio d'Addetta in Casamassima (BA) del 18 febbraio 1971 Repertorio 30555 Raccolta 1012;

Appendice 11) planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;

Appendice 12) documentazione fotografica bene pignorato appartenente al lotto n. 1;

Appendice 13) "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2025" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;

Appendice 14) raccomandata A.R. del 14.11.2023 (n. 15319453113-4) di invio perizia ai debitori eseguiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 29 luglio 2025 (inviato via p.e.c. in data 30.07.2025), riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Marina CAVALLLO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 158/2024) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari (BA) – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 2024 Registro Particolare 15025 Registro Generale 19501, a favore di *OLYMPIA S.P.V. S.r.l.* con sede in Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n. 1 C.F.: 05256490268, e per essa, *doValue S.p.A.* con sede in Verona (VR) al viale dell'Agricoltura n. 7 C.F.: 00390840239, contro [REDACTED] nato a Triggiano (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];

✓ unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà Larocchia da due lati o loro aventi causa salvo altri.

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

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 inidonee.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *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:

- *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:

- *se la certificazione delle 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;*
- *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 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:

- *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..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3. gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi 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 presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) *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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute, qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*
- 18) *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.*
- 19) *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle del formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 27 agosto 2025, alle ore 16:45, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Pierfrancesco Marasciulo, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad una prima identificazione del cespite oggetto di pignoramento e stima sito in Triggiano (BA) alla via San Lorenzo n. 8.

In tale occasione, alla presenza di uno dei debitori, il sig. [REDACTED], il sottoscritto c.t.u. procedeva alla visione dello stato dei luoghi ed al rilievo celerimetrico e fotografico dell'immobile pignorato sito in Triggiano (BA) alla via San Lorenzo n. 8.

Durante lo svolgimento del sopralluogo effettuato, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso.

Con la stesura del verbale relativo al sopralluogo compiuto, letto confermato e sottoscritto dal Custode Giudiziario avv. Pierfrancesco Marasciulo, dallo scrivente c.t.u. e dal debitore presente, venivano dichiarate concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva, rimandando le operazioni al successivo deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 158/2024 (Tribunale Ordinario di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *OLYMPIA S.P.V. S.r.l.* con sede in Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n. 1 C.F.: 05256490268 ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del notaio in Perugia (PA) dott. Giulia Barbagallo; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 22.04.2024 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi dell'elaborato peritale di stima.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dei debitori esecutati (coniugi); il suddetto certificato, in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (con indicazione delle annotazioni a margine) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, è stato acquisito dallo scrivente c.t.u. ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che alla data di entrata in possesso dell'immobile oggetto di pignoramento (atto di compravendita del 16.09.2005 rep. 19780/6758), i coniugi debitori esecutati risultavano sposati in regime di comunione legale dei beni; successivamente, in data 02.08.2023, a seguito di atto del notaio Antonio Macchia del distretto notarile di Bari (BA), gli sposi odierni debitori esecutati optavano per il regime della separazione dei beni.

4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (BA) in data 23.10.2025 (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (22.04.2024); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari del 04 marzo 1971 al n. 9635 di formalità, a favore di [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Vittorio d'Addetta in Casamassima (BA) del 18 febbraio 1971 Repertorio 30555 Raccolta 1012, con cui [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del suolo edificabile su cui insiste attualmente il cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA):
 - al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
2. Trascrizione del 21 settembre 2005 Registro Particolare 30326 Registro Generale 49459, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Angela Cotugno in Sammichele di Bari (BA) del 16 settembre 2005 Repertorio 19780 Raccolta 6758, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistavano i diritti per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA):
 - al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
3. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 21 settembre 2005 Registro Particolare 12893 Registro Generale 49460 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Angela Cotugno in Sammichele di Bari (BA) del 16 settembre 2005 Repertorio 19780 Raccolta 6758. Ipoteca su:
 - unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
4. Iscrizione contro del 27 novembre 2023 Registro Particolare 7486 Registro Generale 19501 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio

Marin n. 3 - Bari), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
(trascrizione dell'ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito
Esecutivo gravante sul cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente
nel territorio comunale della città di Triggiano (BA):

- al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
5. Trascrizione del 22 aprile 2024 Registro Particolare 15025 Registro Generale 19501 a favore di **OLYMPIA S.P.V. S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n. 1 C.F.: 05256490268 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione del verbale di pignoramento del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 18 marzo 2024 Repertorio 3008:
- unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
6. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 28 agosto 2025 Registro Particolare 7008 Registro Generale 44069 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO) (o altro istituto di credito subentrante) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto del notar Angela Cotugno in Sammichele di Bari (BA) del 16 settembre 2005 Repertorio 19781 Raccolta 6751. Ipoteca su:
- unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);

Pertanto, alla luce dell'ispezione ipotecaria effettuata in data 23.10.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari dallo scrivente c.t.u., è emerso che successivamente al 22 aprile 2024, data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili (Registro Particolare 15025 Registro Generale 19501), il cespite oggetto del presente elaborato di stima risulta gravato da ulteriore iscrizione costituita da atto di ipoteca in rinnovazione (*app. n. 2*).

In conclusione, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 158/2024, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, risultano le seguenti titolarità:

- ✓ unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri,

intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

ASTE GIUDIZIARIE®  [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comuni di Bari (BA) (come da visure, stralci di mappa e planimetrie catastali allegata alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [redacted] da due lati o loro aventi causa salvo altri.

4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Dalle istanze di accesso ad atti pubblici esibite e protocollate presso l'U.T.C. della città di Triggiano (BA) (**app. n. 6**) è emerso quanto segue:

4.3.1 immobile sito in Triggiano (BA) alla via San Lorenzo n. 8 (fg 10 ptc 368)

- ✓ l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Triggiano (BA), identificato censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [redacted] da due lati o loro aventi causa salvo altri, è stato realizzato con regolare Nulla Osta per esecuzione lavori edili numero 477/68 rilasciato dal Sindaco del Comune di Triggiano (BA) in data 31 agosto 1968 all'allora proprietario sig. [redacted] il succitato titolo edilizio risulta allegato al presente elaborato (**app. n. 7**);
- ✓ il fabbricato descritto al punto precedente risulta munito di regolare *Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità* rilasciata dal sindaco del Comune di Triggiano (BA) in data 22 giugno 1978 (**app. n. 8**);
- ✓ non risultano ulteriori pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relative all'immobile oggetto di pignoramento sito in Triggiano (BA) alla via San Lorenzo n. 8, ad eccezione di una D.I.A. relativa alla sola recinzione, non acquisita dallo scrivente c.t.u. in quanto priva di variazioni apportate agli ambienti interni del cespite pignorato e/o ai prospetti del manufatto;
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (**app. n. 5**), la planimetria prevista negli elaborati grafici progettuali allegati al N.O. edilizio n. 477/68 del 31.08.1968 e le rilevanzze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, è stata riscontrata una sostanziale difformità di tipo distributivo sia con riferimento alla planimetria relativa al piano rialzato, sia con riferimento a quella del piano seminterrato, non presente negli elaborati grafici che costituiscono il N.O. edilizio n. 477/68, ma citato nella dichiarazione di abitabilità del 22.06.1978 e nel Certificato dell'Ufficiale Sanitario del 14.05.1977, e privo di qualsivoglia distribuzione interna nell'elaborato di primo accatastamento acquisito ed agli atti). Altresì, sono state riscontrate ulteriori difformità sia nei prospetti del manufatto, risultati differenti rispetto a quanto previsto nel titolo edilizio, il N.O. edilizio n. 477/68 del 31.08.1968, sia con riferimento alla presenza di un volume di dimensioni contenute, adibito a doppio servizio, collocato sulla loggia interna. **In merito alla sanabilità delle difformità rilevate (di tipo distributivo e di prospetto), vale quanto segue:**

posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, conseguentemente **risultano sanabili** presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire tardivo ovvero ad opere già realizzate). Diversamente, con riferimento alla **difformità di tipo volumetrico**, in virtù della modesta entità dell'abuso rilevato (meno del 2% rispetto alla volumetria assentita), il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, dalla Legge Semplificazioni n. 120/2020 e dal Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), all'art. 34 bis si precisa testualmente che: Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Nel caso di fattispecie, considerando che la volumetria non legittima è pari all'1,5% circa rispetto a quella assentita con N.O. edilizio n. 477/68 del 31.08.1968, se ne conclude affermando che **detto abuso volumetrico risulta sanabile** presentando presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire tardivo ovvero ad opere già realizzate). Per quel che concerne i costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico delle suindicate pratiche edilizie, in ragione dell'entità significativa degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino complessivamente, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria ed onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati coinvolti (geometra, architetto o ingegnere), ad una cifra pari a circa 14.000,00 €;

✓ il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanza effettuata presso lo studio del notaio rogante, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore dei debitori eseguiti [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], atto di compravendita per notar Angela Cotugno in Sammichele di Bari (BA) del 16 settembre 2005 Repertorio 19780 Raccolta 6758 che si allega alla presente (**app. n. 9**); in aggiunta, con istanza effettuata presso gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Bari (BA), atteso che il notaio rogante in Casamassima (BA) Vittorio d'Addetta ha cessato le attività, è stata cura dello scrivente c.t.u. acquisire l'atto di provenienza del suolo su cui insiste il fabbricato che accoglie l'immobile pignorato, ovvero l'atto di compravendita del 18 febbraio 1971 Repertorio 30555 Raccolta 1012, in favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (**app. n. 10**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 3.2..

4.5 esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente n. 1 LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) unità immobiliare unifamiliare di 4,5 vani sita nel Comune di Triggiano (BA), costituita da intero fabbricato alla via San Lorenzo n. 8, distribuita su n. 2 livelli (piano rialzato e piano seminterrato), composta al piano rialzato da un alloggio, di superficie coperta lorda pari a 117,82 mq, munito di ingresso, cucina, servizio igienico ed n. 3 camere da letto di cui n. 1 matrimoniale, ed al piano seminterrato da un servizio igienico e da una serie di ambienti adibiti ad uso deposito per complessivi 94,85 mq, oltre a logge esterne di superficie pari a 13,22 mq, spazi esterni a piano terra di consistenza 41,09 mq, lastrico solare di pertinenza esclusiva di dimensioni pari a 105,83 mq, per una superficie commerciale di 186,26 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri.

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima del cespite che identifica il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica alloggio residenziale A)

L'immobile oggetto di descrizione è costituito da un corpo di fabbrica di n. 1 piano fuori terra sito in Triggiano (BA) alla via San Lorenzo n. 8, in una porzione semi-periferica dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata attorno al centro storico a partire dalla prima metà degli anni settanta in poi.

Tale area urbana, contraddistinta da una profonda trasformazione urbanistica ed edilizia (ormai quasi completamente terminata), risulta sede di numerosi edifici a carattere prettamente residenziale, sia di tipo condominiale che di tipo mono e bifamiliare (tipologie edilizie meno presenti); altresì, la presenza riscontrata di scuole materne e dell'obbligo, di centri di aggregazione sociale, di centri di culto, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio, contribuisce a far perdere a tale porzione del territorio comunale di Triggiano (BA) le tipiche peculiarità dei quartieri dormitorio trasformandola in una zona caratterizzata dalla presenza di un numero adeguato di servizi ed attività commerciali, all'interno della quale si sviluppa una parte significativa della vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini residenti.

L'immobile residenziale di tipo unifamiliare oggetto della presente relazione di stima, accessibile direttamente dal civico n. 8 della pubblica strada denominata via San Lorenzo, presenta una superficie lorda coperta residenziale pari a 117,82 mq, n. 2 logge esterne di consistenza totale pari a 13,22 mq, aree esterne a piano terra di superficie 41,09 mq, un lastrico solare di pertinenza esclusiva di superficie pari a 105,83 mq, oltre ad un piano seminterrato adibito a deposito/cantinola di consistenza lorda complessiva pari a 94,85 mq.

L'accesso pedonale all'area di pertinenza esclusiva dell'alloggio risulta collocato, come già riferito, al civico n. 8 di via San Lorenzo ed introduce in un'area esterna pavimentata chiusa e recintata, caratterizzata da una forma perfettamente trapezoidale in pianta e superficie pari a 24,08 mq; l'accesso carrabile, collocato su via San Lorenzo in continuità rispetto all'accesso pedonale, introduce nel medesimo spazio esterno chiuso e recintato prospiciente via San Lorenzo, in corrispondenza della rampa a servizio del piano seminterrato.

Da tale area esterna chiusa e recintata è possibile raggiungere la porta d'accesso al fabbricato, collocata in corrispondenza del vertice sud della parete del manufatto orientata su via San Lorenzo, che introduce in un ambiente, aerato ed illuminato naturalmente solo con il portone aperto, di forma rettangolare in pianta e superficie complessiva pari a 3,31 mq, che funge da androne privato di pertinenza esclusiva; superato tale ambiente, si perviene ad un primo sistema di scale (n. 5 alzate ed n. 4 pedate ed una superficie in pianta di 1,56 mq) che consente di raggiungere il pianerottolo distributivo alla quota del piano rialzato del fabbricato che vede la presenza dell'alloggio di tipo residenziale.

In particolare, tale pianerottolo distributivo consente di raggiungere la porta d'accesso all'alloggio residenziale, collocata a sinistra per chi arriva dal portone pedonale, oppure il piano seminterrato grazie alla rampa di scale in discesa, piuttosto che il lastrico solare grazie alla rampa di scale in salita.

La porta d'accesso all'alloggio introduce in un ambiente unico che funge da ingresso/soggiorno; detto spazio, non aerato naturalmente se non quando la porta d'ingresso risulta aperta, serve in maniera diretta la totalità degli ambienti che costituiscono l'alloggio, tanto della zona giorno quanto della zona notte, che non appaiono perfettamente separate; in particolare, sulla parete di sinistra per chi entra nell'alloggio è possibile rilevare, nell'ordine, la porta d'accesso nel servizio igienico in dotazione, nonché le n. 2 camere da letto singole.

Diversamente, varcata la porta d'accesso e procedendo verso destra, l'ingresso/soggiorno serve un ambiente distributivo grazie al quale è possibile raggiungere la camera da letto matrimoniale e la cucina.

Dalle camere da letto singole, caratterizzate da una forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 8,72 mq (pertanto impropriamente utilizzate come camere da letto singole, posto che il limite inferiore di consistenza per tale tipologia di ambiente è di 9,00 mq), è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra ed una finestra a nord-ovest che consentono l'accesso o l'affaccio nella loggia di consistenza pari a 4,30 mq, orientata verso l'area chiusa e recintata prospiciente via San Lorenzo.

Dal servizio igienico, caratterizzato da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 6,28 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una finestra a nord-ovest che consente l'affaccio verso l'area chiusa e recintata prospiciente via San Lorenzo.

Dall'ingresso/soggiorno, caratterizzato da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 29,45 mq, è possibile ricevere luce grazie ad un lucernario di superficie pari a circa 1,00 mq, costituito da n. 3 aperture praticate nel solaio latero-cementizio di copertura comprese tra n. 4 travetti limitrofi, collocato in corrispondenza di un vertice di tale ambiente; diversamente, l'ingresso/soggiorno in descrizione è un ambiente la cui collocazione non consente di ricevere aria in maniera diretta e pertanto la sua utilizzazione risulta inappropriata da un punto di vista igienico-sanitario.

Varcato l'ingresso/soggiorno e procedendo verso destra rispetto alla porta d'accesso nell'immobile, si raggiunge il secondo ambiente distributivo, di consistenza netta pari a 1,91 mq, grazie al quale è possibile raggiungere la camera da letto doppia e la cucina.

Dalla camera da letto doppia, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 18,71 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra a nord-est che consente l'accesso nella loggia di consistenza pari a 8,91 mq, condivisa con la cucina, orientata verso l'area chiusa posteriore delimitata da una parete di confine in muratura.

Dalla cucina, caratterizzata da una forma ad L in pianta di superficie utile pari a 13,43 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra a nord-est che consente l'accesso alla medesima loggia di consistenza pari a 8,91 mq, condivisa con la camera da letto doppia, prospiciente l'area chiusa posteriore.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezza interna utile pari a circa 2,95 m; tutte le altezze rilevate sono state calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio piano di copertura finito.

La rampa che si sviluppa in discesa a partire dal pianerottolo di riposo, conduce al piano seminterrato dell'alloggio oggetto di stima, sottoposto di circa 1,60 m rispetto al piano stradale, caratterizzato dalla presenza di più locali separati adibiti a deposito; in particolare, al termine della rampa si raggiunge un primo locale deposito di forma rettangolare in pianta e superficie utile di 13,53 mq che si affaccia su un'intercapedine orientata verso l'area esterna posteriore.

Grazie ad un varco presente sulla parete di sinistra di questo primo locale deposito, si raggiunge un ambiente distributivo che consente di raggiungere gli ulteriori n. 2 locali deposito rilevati al piano seminterrato; il minore di questi ambienti, raggiungibile varcando la porta collocata sulla parete opposta rispetto a quella del varco, risulta caratterizzato da una forma perfettamente ad L in pianta di consistenza netta pari a 13,60 mq e riceve aria e luce per mezzo di una finestra che si affaccia sull'area esterna posteriore.

Il secondo di questi ambienti adibiti a deposito, collocato sulla sinistra del varco relativo al primo ambiente, presenta una forma piuttosto irregolare in pianta ed una superficie netta di 46,66 mq; detto locale riceve aria e luce solo quando il portone carrabile su via San Lorenzo risulta aperto.

Il servizio igienico in dotazione al piano interrato, raggiungibile a partire dal locale deposito di dimensioni maggiori, è caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta di consistenza utile pari a 2,76 mq e risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un finestrino di ridotte dimensioni orientato sull'area esterna prospiciente via San Lorenzo.

Gli ambienti del piano seminterrato presentano altezza interna utile pari a circa 2,15 m; tutte le altezze rilevate sono state calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio piano di copertura finito; si precisa che al piano seminterrato, in adiacenza rispetto al sistema di scale che pongono in comunicazione i vari livelli del cespite, è stata rilevata la presenza di un ripostiglio sopraelevato rispetto al piano calpestio di circa 80 cm, la cui superficie non è stata computata, atteso che l'altezza utile di tale ambiente risulta inferiore a 1,50 m (in ottemperanza all'Allegato C del DPR138-98).

La rampa che si sviluppa in salita a partire dal pianerottolo di riposo, conduce ad un pianerottolo intermedio da cui spicca una seconda rampa che consente di sbarcare sul lastrico solare di pertinenza esclusiva dell'immobile, caratterizzato da una forma planimetrica perfettamente identica rispetto a quella del piano rialzato e superficie utile di 105,83 mq.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 11 e 12**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti costituenti i solai ai vari piani compreso quello di copertura sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da plinti di fondazione (in corrispondenza dei pilastri) e da travi rovesce (in corrispondenza dei setti perimetrali controterra).

I muri di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna realizzata con laterizi forati da 8 cm ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica; la coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tombagno è costituito da intonaco per esterni e tinteggiatura finale di colore chiaro tenue (bianco) in corrispondenza del prospetto principale su via San Lorenzo e di colore giallo paglierino sul prospetto secondario.

elementi di rifinitura dell'immobile pignorato

Il pavimento dell'intero alloggio a piano rialzato, ad eccezione del servizio igienico, è realizzato con lastre quadrate di gres porcellanato di 2° scelta color biancastro con numerose sfumature e venature di intensità variabile, posate in opera con le fughe disposte parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato.

La pavimentazione del servizio igienico è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta, posate in opera con linee di fuga disposte parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato, di colore chiaro (beige), con numerose sfumature e venature di intensità variabile.

Le pareti relative all'intero alloggio, ad eccezione dei servizi igienici e della cucina, sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; diversamente, il rivestimento delle pareti del servizio igienico, quasi a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle in ceramica di colore chiaro con elementi decorativi collocati principalmente in corrispondenza della fila di coronamento superiore.

Il rivestimento della cucina risulta costituito da piastrelle in ceramica quadrate di colore marrone chiaro e di dimensioni contenute (lato 10 cm), il cui assemblaggio simula un mosaico; sono presenti elementi decorativi costituiti da piastrelle di dimensioni identiche e colorazione diversa, posate in opera lungo strisce orizzontali di separazione o ruotate di 45° nella simulazione di un rombo.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso, costituita da un telaio in legno e da un sistema di serraggio classico, non è del tipo blindata; le porte interne, della tipologia a bussola, si caratterizzano per la presenza di un telaio in legno che funge da supporto per una serie di riquadri in vetro e risultano complete di maniglie e serratura.

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune, di colore marrone scuro ed altezza pari ad 8 cm circa.

Gli infissi, sprovvisti di vetro camera, sono in anticorodal elettrocolorato bianco della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura che non si interrompe nel passaggio dall'interno verso l'esterno.

Il pavimento dell'intero piano seminterrato, ad eccezione del servizio igienico, è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di 2° scelta color marrone, posate in opera con le fughe disposte parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato.

La pavimentazione del servizio igienico a piano seminterrato è costituita da piastrelle quadrate in materiale lapideo di tipo composito, posate in opera con linee di fuga disposte parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato, caratterizzate da tonalità tendenti al grigio, con numerose sfumature e venature di intensità variabile.

Le pareti relative all'intero piano seminterrato dell'alloggio, ad eccezione del servizio igienico, sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; diversamente, il rivestimento delle pareti del servizio igienico, quasi a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle in ceramica di colore chiaro di 3° scelta.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

il rivestimento delle scale (grado, sottograde e battiscopa a parete), è costituito da lastre in materiale lapideo (marmo della tipologia più comune di colore grigio con numerose sfumature) di spessore pari a 2 cm.

impianti in dotazione all'immobile pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentato da una stufa a pellet e corpi scaldanti in ghisa.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano funzionanti, ma necessitano di lavori per adeguamento alle normative attualmente vigenti.

stato di conservazione immobile pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un discreto stato di conservazione e manutenzione, atteso che gli impianti necessitano, nel medio termine, di un intervento di manutenzione ai fini di un adeguamento alle normative attualmente vigenti.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie resid. coperta (piano rialzato)	117,82	1
logge + lastrico solare	119,05	0,3 (primi 25 mq), 0,1 successivi
deposito (piano seminterrato)	94,85	0,5 (comunicante con vani principali)
aree esterne pertinenziali	41,09	0,10 (fino a sup. cop. resid.), 0,02 successivi
TOTALE		186,26

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 186,26 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.1.1 stato di possesso dell'alloggio residenziale A)

L'immobile attualmente è in uso ai proprietari debitori esegutati sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e ne rappresenta l'abitazione principale di residenza.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento (22.04.2024); non appena il preposto ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari rilascerà attestazione in tal senso, sarà cura dello scrivente c.t.u. depositare tale documentazione.

5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio residenziale A) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di edificio isolato composto da unità immobiliare unifamiliare di tipo indipendente, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio residenziale A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 21 settembre 2005 Registro Particolare 12893 Registro Generale 49460 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Angela Cotugno in Sammichele di Bari (BA) del 16 settembre 2005 Repertorio 19780 Raccolta 6758. Ipoteca su:
 - unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
2. Iscrizione contro del 27 novembre 2023 Registro Particolare 7486 Registro Generale 19501 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Marin n. 3 – Bari), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo gravante sul cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA):
 - al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
3. Trascrizione del 22 aprile 2024 Registro Particolare 15025 Registro Generale 19501 a favore di **OLYMPIA S.P.V. S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n. 1 C.F.: 05256490268 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione del verbale di pignoramento del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 18 marzo 2024 Repertorio 3008:

- unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri);
4. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 28 agosto 2025 Registro Particolare 7008 Registro Generale 44069 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO) (o altro istituto di credito subentrante) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto del notar Angela Cotugno in Sammichele di Bari (BA) del 16 settembre 2005 Repertorio 19781 Raccolta 6751. Ipoteca su:
- unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Triggiano (BA) al civico 8 di via San Lorenzo piano seminterrato e rialzato, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Triggiano (BA) al **fg 10 ptc 368** via San Lorenzo n. 8, piano S1-T, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita euro 348,61, confinante con via San Lorenzo e con proprietà [REDACTED] da due lati o loro aventi causa salvo altri).

5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari (BA) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (BA).

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'*"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2025"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 13**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche

dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.2.1 stima alloggio residenziale A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2025*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio residenziale ubicato nella città di Triggiano (BA) in zona semi-periferica, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.550,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2025*, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio residenziale A) un valore medio unitario di 1.425,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 250,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $Sc = 186,26$ mq, determinata nel rispetto delle linee guida indicate nell'allegato C D.P.R. 138/98, si ricava una prima stima di massima del laboratorio artigianale A) pari a € 265.420,5; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in una zona semi-periferica della città di Triggiano (BA), sede di numerosi edifici principalmente di tipo condominiale; la zona in oggetto appare ottimamente servita anche con riferimento alla presenza di scuole materne e dell'obbligo, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Altresì, risulta comodo e rapido il raggiungimento di un'arteria principale di grande scorrimento veicolare quale la Circonvallazione di Bari (BA).

L'ubicazione, pertanto, si considera superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,2**.

Vetustà e tipologia costruttiva: benché il fabbricato sia di costruzione semi-recente, esso presenta caratteristiche costruttive non lontane rispetto agli standard edilizi attuali.

Altresì, le notevoli dimensioni planimetriche del cespite pignorato potrebbero scoraggiare l'interesse di eventuali acquirenti.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di poter considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, indifferente rispetto alla media con coefficiente **Cv = + 0,0**.

Funzionalità: l'unità immobiliare non appare ben suddivisa da un punto di vista distributivo; in particolare, non esiste una netta distinzione tra zona giorno e zona notte con conseguenti problemi di natura introspettiva e di gestione delle attività espletate ad orari non compatibili da soggetti differenti, ed alcuni vani appaiono non sufficientemente illuminati e/o di dimensioni utili inferiori rispetto ai minimi normativi, cagionando criticità di natura igienico-sanitario.

Diversamente, appare comodo e funzionale il deposito a piano interrato che, grazie alle sue notevoli dimensioni consente l'espletamento di diverse attività.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, leggermente superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cf = + 0,1**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di qualità appena sufficiente per un alloggio di questo taglio, soprattutto con riferimento al piano seminterrato; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo inferiore rispetto alle quotazioni di unità residenziali non nuove della zona e pari a **Cq = - 0,2**.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare versa in uno stato di manutenzione che complessivamente può considerarsi discreto, necessitando di un intervento di manutenzione straordinaria che comprenda soprattutto gli impianti; per tale ordine di motivazione può assegnarsi, per la caratteristica relativa allo stato di manutenzione, un coefficiente correttivo inferiore rispetto alla media delle abitazioni non nuove della zona e pari a **Cm = - 0,2**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (Cu + Cv + Cf + Cq + Cm) / 5 = (+ 0,2 + 0,0 + 0,1 - 0,2 - 0,2) / 5 = - 0,02$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times Sc = [1425.000,00 - 0,02 \times (1.550.000 - 1.300.000)] \times 186,26 \approx 264.000,00 \text{ €}$$

In aggiunta, sulla scorta degli abusi evidenziati nel precedente paragrafo 4.3.1, sanabili con un esborso stimato in circa € 14.000,00, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima complessiva pari a:

$$V_e = 264.000,00 \text{ €} - 14.000,00 \text{ €} = 250.000,00 \text{ €}$$

5.2.2 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile appartenente al lotto n. 1 di vendita oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{mercato} = 250.000,00 \text{ € (dicinse euro duecentocinquanta mila/00)}.$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica alla stima determinata del lotto in esame una decurtazione del 15% ottenendo il seguente valore:

6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ è stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto n. 1);
- ❖ l'alloggio residenziale A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di una serie di criticità che si riferiscono ad aspetti distributivi, di prospetto e volumetrici per i cui dettagli ed approfondimenti si rimanda al precedente par. 4.3.1;
- ❖ lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio residenziale A) (lotto 1) oggetto di pignoramento è discreto;
- ❖ il valore del cespite pignorabile appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a complessivi € 212.000,00 (diconsi € duecentododicimila/00).

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Fabrizio Mingolla procuratore del creditore procedente (pec: mingolla.fabrizio@oravia.legalmail.it) e per raccomandata al debitore esecutato (**app. n. 14**), costituita da 24 (ventiquattro) facciate dattiloscritte e n. 14 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 14 novembre 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

