



## **TRIBUNALE CIVILE DI BARI**



**CAUSA R.G. Es. Imm. N°165/2023**

**GIUDICE: DOTT.SSA MARINA CAVALLO**



**PROCEDENTE: FIDITALIA S.P.A.**

**DEBITRICE:** XXXXXXXXXX

**RELAZIONE PERITALE CTU**



**C.T.U. Ing. Alessandro DIMUNNO**

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

E-mail: [alessandro.dimunno@inspec.eu](mailto:alessandro.dimunno@inspec.eu) — Tel. 393/9764992

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE di BARI

G. E. Dr.ssa CAVALLO MARINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 165/2023 R.G. Es.

Imm.

Procedente:

Debitrice:

PEZZUTO.

contro

rappresentata dall'Avv. RICCARDO

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

-----000000000000-----

### 1. PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa CAVALLO MARINA, in riferimento alla procedura n. 165/2023 R.G. Es. Imm. con ordinanza del 25/10/2023, ritenuta la necessità di avvalersi dell'ausilio di un C.T.U. per redigere la relazione di stima ordina allo stesso, compiuto il controllo di quanto richiesto:

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

*A) 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. 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:*

FIDITALIA SPA, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

1

Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

- 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 dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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);

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

2



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

• 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 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 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..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

3



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

ASTE GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

4



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

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 similare per ciascun

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

5



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

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

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

6



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

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 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 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

7



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

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) 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

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

8



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Alessandro Dimunno, con giuramento effettuato in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico inviato per via telematica il 03/11/2023, concedendo 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica.

## 2. STUDIO ATTI DI CAUSA

Dal fascicolo di causa, lo scrivente CTU ha preso visione dei seguenti Atti:

- Atto di pignoramento immobiliare e relativa ricevuta di notifica;
- Atto di precetto;
- Istanza di vendita;
- nota di accompagnamento per l'iscrizione al ruolo;
- Contratto di finanziamento;
- Certificazione notarile;
- Trascrizione pignoramento;
- Titolo esecutivo precetto;
- Nota di trascrizione pignoramento;
- Atti notarili;

Dalla lettura degli atti precedenti, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono:

- **Abitazione sito in Bari (BA) alla Via Nicola De Giosa n°76, piano 1** identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 97 - p.lla 380 sub 6, Cat. A/5, vani 1,5 , rendita € 162,68;

ASTE GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

9



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Abitazione sito in Turi (BA) alla Via Santa Maria Assunta n°16, piano 4** identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 21 - p.lla 2388 sub 10, Cat. A/3, vani 4, rendita € 289,22;

### 3. ACCESSO SOPRALLUOGO

Il giorno 23/11/2023 alle ore 09:30 si dava inizio alle operazioni peritali, presso uno degli immobili oggetto di causa, precisamente alla Via Nicola De Giosa n°76 in Bari. Erano presenti, previa convocazione effettuata via pec dal Dott. D'Innella, custode designato dal Tribunale di Bari: lo scrivente CTU ing. Alessandro Dimunno, il Dott. Alfredo D'Innella in qualità di custode, e la Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata. Il CTU accedeva nell'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava rilievi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

10



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

fotografici e planimetrici. Tale operazione veniva effettuata per tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, precisamente:

- Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Nicola De Giosa n°76, piano 1 identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 97 -p.lla 380 sub 6, Cat. A/5, vani 1,5;

- 

- 

- 

- 

- Abitazione sito in Turi (BA) alla Via Santa Maria Assunta n°16, piano 4 identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 21 -p.lla 2388 sub 10, Cat. A/3, vani 4;

Alle ore 12:15 si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

Al fine di agevolare la lettura della presente relazione, nel seguito verranno riportate, con riferimento al bene oggetto di stima, le risposte richiestemi dall'Ill.mo Giudice, elencandole nello stesso ordine di formulazione dei quesiti di cui alla premessa.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

11



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.: il creditore procedente ha presentato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, l'estratto catastale attuale e quello storico, i quali dati coincidono con i dati catastali indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e quelli storici. Risulta assente il certificato di stato civile dell'esecutata.

Lo scrivente CTU, ad integrazione degli atti contenuti nel fascicolo processuale, provvedeva all'acquisizione: a) delle visure catastali aggiornate; b) dell'ispezione ordinaria degli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari.

Dall'esame della documentazione agli atti è stato verificato che la stessa risulta completa.

***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;***

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

12



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Esaminati gli atti ed i documenti contenuti nel fascicolo del fallimento, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Bari per poter accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione indispensabile all'identificazione degli immobili oggetto della presente procedura, quali le schede planimetriche e le visure catastali aggiornate.

A seguito degli accertamenti effettuati, gli immobili oggetto di stima consistono in:

a. Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Nicola De Giosa n°76, piano 1 identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 97 - p.lla 380 sub 6, Cat. A/5, vani 1,5;

b.

c.

d.

e.

f. Abitazione in Turi (BA) alla Via Santa Maria Assunta n°16, piano 4 identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 21 - p.lla 2388 sub 10, Cat. A/3, vani 4;

### Divisibilità dei cespiti

Gli immobili oggetto di causa non sono divisibili perché:

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA [REDACTED]

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

13



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

• Le abitazioni **A** e **F** non possono essere ridotte in vani più piccoli per le già ridotte dimensioni e inoltre perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.

• L'autorimessa e i depositi **B**, **C**, **D** e **E** non sono in grado di generare unità immobiliari più piccole per la loro ridotta superficie.

Lo scrivente CTU individua la formazione di Lotti singoli per ciascun immobile: Quota per intero degli immobili identificati **A**, **B**, **C**, **D**, **E** e **F**.

### **Inquadramento urbanistico**

L'utilizzo e la destinazione del cespite **A** è quello di uso abitativo. Il cespite **A** risulta essere ubicato nel quartiere Madonelle di Bari in zona di P.R.G. ZONA B2-Area di completamento nella quale non sussistono particolari vincoli gravanti sull'area e tali da limitarne la possibilità di pieno sfruttamento.

L'immobile **B** è un'autorimessa che si trova nel quartiere Japigia di Bari, risulta essere ubicato in zona di P.R.G. ZONA B5-Area di completamento.

L'immobile **C** catastalmente è identificato come deposito ma allo stato attuale viene utilizzato come ambiente ad uso abitativo. Tale cespite risulta ubicato nella zona B3-Zona di riqualificazione urbana del vigente PRG del Comune di Turi nella quale non sussistono particolari vincoli gravanti sull'area e tali da limitarne la possibilità di pieno sfruttamento.

Gli immobili **D** e **E** sono adibiti ad uso deposito e sono ubicati nella zona B3-Zona di riqualificazione urbana del vigente PRG del Comune di Turi nella quale non sussistono particolari vincoli gravanti sull'area e tali da limitarne, la possibilità di pieno sfruttamento.

L'utilizzo e la destinazione del cespite **F** è quello di uso abitativo. Il

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

14



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

cespite F risulta essere ubicato in zona di P.R.G. ZONA B3-Zona di riqualificazione urbana del vigente PRG del Comune di Turi nella quale non sussistono particolari vincoli gravanti sull'area e tali da limitarne la possibilità di pieno sfruttamento.

#### **Caratteristiche della zona**

L'immobile A è ubicato nel quartiere Madonella di Bari. Tale quartiere si estende tra la ferrovia, la costa ed il limitrofo quartiere Murattiano e costituisce assieme a detto quartiere ed alla città vecchia, l'odierno centro urbano della città. Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale con sufficienti dotazioni di servizi e di infrastrutture di collegamento e trasporto.

L'immobile B è ubicato nel quartiere Japigia di Bari. Tale quartiere si trova nella semiperiferia di Bari. Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale con sufficienti dotazioni di servizi e di infrastrutture di collegamento e trasporto. Il centro cittadino si raggiunge con 30 minuti di cammino a piedi.

L'immobile C è ubicato in Piazza Capitano Giuseppe Colapietro, zona centrale del Comune di Turi dove sono presenti diverse attività commerciali e professionali.

Gli immobili D, E e F sono ubicati a circa 900 m dalla piazza centrale, quindi trattasi di zona semicentrale del Comune di Turi. Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale con sufficienti dotazioni di servizi e di infrastrutture di collegamento e trasporto.

#### **Confini**

L'immobile A confina con proprietà ) aventi causa sul lato Sud,

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

15



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

con cortile interno sul quale affaccia con gabbia di scale sul lato est ed infine, con il resto del caseggiato sugli altri due lati.

L'immobile B confina con spazio di manovra a Nord e con altri boxes di altre proprietà per i restanti lati.

L'immobile C confina con proprietà su lato Ovest, con proprietà su lato Sud, con proprietà su lato Est e con Piazza Capitano Giuseppe Colapietro su lato Nord.

L'immobile D confina con area condominiale sui lati Nord e Ovest e con l'immobile E sul lato Sud.

L'immobile E confina con area condominiale sui lati Sud e Est e con l'immobile D sul lato Nord.

L'immobile F confina con proprietà a Nord, con proprietà a Est, con vano scale a Sud e con via Tito Aceto a Ovest.

**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;**

L'immobile A fa parte di un fabbricato, con struttura in muratura portante, che si eleva su di una superficie di forma regolare e che comprende piano terra, ad uso commerciale e due piani superiori, ad uso abitativo, con sovrastante lastrico solare. L'edificio permette accessibilità al vano scala mediante ampio portone in legno, posto al civico 76 della Via Nicola De Giosa in Bari. Attraverso lo stesso vano scala, è possibile

ASTE GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

16



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

raggiungere il cespite, che occupa una parte del piano primo ed è composto di un unico vano e retrostanti servizi. L'esterno dell'edificio ed in particolare il prospetto a vista sul lato nord-ovest (su via Nicola De Giosa), si presenta tinteggiato nella tonalità più scura del colore rosso ed è arricchito da particolari architettonici (gattoni, cornici e portali), in pietra. Il prospetto è completato dai parapetti metallici dei balconi, in ferro lavorato. Il tutto è in buono stato conservativo e di manutenzione. Le finestre e le portefinestre presentano telai in alluminio, dotati di vetro semplice. Detti infissi, con apertura del tipo a battente, sono protetti da un secondo serramento di sicurezza in ferro. L'accesso al cespite, dal pianerottolo al piano primo, è permesso mediante porta in legno con chiusura a mandata. Lo status quo dell'ambiente principale e le finiture, anche dei servizi, presentano standard qualitativi, nel complesso, sufficienti. Nello specifico, le pavimentazioni si presentano rivestite di piastrelle in cotto. Le murature del vano principale, comprese le arcate della volta a vela si presentano essenzialmente intonacate e tinteggiate in colore bianco, mentre i retrostanti servizi, presentano murature rivestite da piastrelle ceramiche. Gli impianti elettrico e idraulico/fognario del cespite sono regolarmente connessi alle relative reti pubbliche. In fase di sopralluogo non è stata rilevata la presenza dell'impianto termico. L'appartamento, sviluppante una superficie coperta lorda pari a circa 35,0 m<sup>2</sup>, è composto di vano principale, piccola cucina e servizio con accesso al terrazzino, che funge da lastrico di copertura del sottostante locale; ha forma rettangolare ed altezza pari a mt 2,50. L'immobile è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

17



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

L'immobile B fa parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Bari.

Trattasi di un complesso edilizio formato da tre corpi scala ed aventi sette piani fuori terra. L'immobile B è ubicato al piano interrato.

L'accesso al cespite avviene sia dalla via Paucetia che da Via Caldarola, che è protetto su entrambe le vie da ampio portone in ferro con comando

di apertura elettronico. Gli spazi di manovra comuni, a valle della rampa di discesa, presentano finiture di carattere standard, relative alla

destinazione d'uso degli ambienti a piano interrato. In particolare le pavimentazioni sono di tipo industriale e le murature sono tinteggiate in

colore bianco. Il tutto è in sufficiente stato conservativo. Il cespite è distinto con il numero 33 e risulta protetto da serranda metallica. Le

caratteristiche del cespite adibito ad uso deposito, risulta allineato agli standard delle finiture esterne e condominiali. Nello specifico, all'interno,

sono presenti le medesime pavimentazioni di tipo in cementizio e la stessa tipologia di tinteggiatura delle murature, del tipo a spruzzo.

Sebbene gli spazi comuni siano dotati di impianto elettrico, all'interno dei locali non sono presenti impianti tecnologici. L'immobile ha

superficie lorda pari a 19,00 m<sup>2</sup> ed ha un'altezza di 2,80 m.

L'immobile C fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Turi, alla Piazza Capitano Giuseppe Colapietro. L'intera costruzione si eleva su di una

superficie di forma pressoché regolare che comprende piano cantinato, piano terra e due piani superiori, questi ultimi ad uso residenziale, con

sovrastante piano mansardato.

L'accesso all'immobile, indipendente rispetto i piani superiori, avviene mediante portone a telaio metallico corredato di parti vetrate, posto al

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

18



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

civico 11 della detta Piazza. Il cespite occupa prevalentemente il piano terra, ma dal suo interno, per mezzo di una botola, è permesso l'accesso ad un piccolo ambiente posto al piano cantinato, anche indicato nella planimetria catastale. Nel complesso, lo stesso, è composto di un vano utile ed accessori. Gli esterni dell'edificio ed in particolare il fronte sul lato sud (prospetto su Piazza Capitano Giuseppe Colapietro), si presenta rivestito in parte con piastrelle, per una fascia di altezza pari a circa 1,50 m e tinteggiati, in colore rosa pallido, per la restante parte. Il tutto è in buono stato di manutenzione. L'unica finestra rilevata, presenta telaio in anticorodal, con apertura del tipo a vasistas, munito di vetrocamera. Lo status quo degli ambienti interni all'appartamento oggetto di perizia e le stesse finiture, non presentano particolari rilevanze, benché, nel complesso, assumino tutte sufficienti standard qualitativi. Nello specifico, le pavimentazioni esistenti, risultano essere in piastrelle in misto cementizio. Le murature e la volta a botte, presentano tinteggiature di colore bianco. Gli impianti elettrico e idraulico/fognario del cespite sono regolarmente connessi alle relative reti pubbliche. Alla data di sopralluogo non è stata riscontrata la presenza dell'impianto termico. Il locale, sviluppante una superficie coperta lorda pari a circa 38,00 m<sup>2</sup>, avente un'altezza di 2,25 m ed è composto di ingresso, unico ambiente a piano terra e piccola ambiente cantinato a piano interrato. Sebbene sia stato riscontrato un diverso utilizzo dell'immobile oggetto di stima rispetto quello previsto dalla categoria catastale prescritta in visura, alla data del sopralluogo, non sono state riscontrate difformità, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, tali da pregiudicare la

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

19



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

conformità e la vendibilità del cespite.

Gli immobili **D** e **E** fanno parte di un fabbricato sito nel Comune di Turi.

Questa costruzione, avente forma planimetrica irregolare, permette una duplice accessibilità ed in particolare, pedonale dalla via G. Elefante e

carrabile dalla via Tito Aceto. L'edificio è composto di piano interrato, ospitante i cespiti oggetto della presente stima, piano terra e tre piani superiori, con sovrastante lastrico. L'accesso ai cespiti dalla via Tito

Aceto, e la successiva rampa di discesa, sono protetti da ampio portone in ferro con comando di apertura elettronico. Gli esterni dell'edificio ed in particolare il fronte ovest (via Tito Aceto), si presentano in parte rivestiti

in mattonelle di piccolo formato di colore rosso ed in parte tinteggiati con vernici di colore chiaro per esterno, poste su intonaco civile. Gli spazi

di manovra comuni, a valle della rampa di discesa, presentano finiture di carattere standard, relative alla destinazione d'uso degli ambienti a piano

interrato. In particolare le pavimentazioni sono di tipo industriale e le murature sono tinteggiate in colore bianco. Il tutto è in sufficiente stato

conservativo. I locali oggetto di stima, risultano protetti da serranda metallica. Le caratteristiche dei due cespiti adibiti ad uso deposito,

risultano allineate agli standard delle finiture esterne e condominiali. Nello specifico, all'interno, sono presenti le medesime pavimentazioni di

tipo in cementizio e la stessa tipologia di tinteggiatura delle murature, del tipo a spruzzo. Sebbene gli spazi comuni siano dotati di impianto

elettrico, all'interno dei locali non sono presenti impianti tecnologici. L'immobile **D** ha una superficie lorda pari a 25,00 m<sup>2</sup> mentre l'immobile **E**

ha una superficie lorda pari a 22,00 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

20



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

L'immobile F fa parte di un fabbricato, con struttura in muratura portante che si eleva su di una superficie di forma regolare che comprende piano terra, ad uso commerciale e sei piani superiori, ad uso abitativo, con sovrastante lastrico solare. L'edificio permette accessibilità al vano scala mediante ampio portone in PVC, posto al civico 16 della via Santa Maria Assunta in Turi (BA). Attraverso lo stesso vano scala, è possibile raggiungere il cespite, che occupa una parte del piano quarto. L'esterno dell'edificio ed in particolare il prospetto a vista sul lato Sud (su via Santa Maria Assunta), si presenta tinteggiato del colore arancione. Il prospetto è completato dai parapetti metallici dei balconi, in ferro lavorato. Il tutto è in buono stato conservativo e di manutenzione. Le finestre e le portefinestre presentano telai in alluminio, dotati di vetro semplice. L'accesso al cespite, dal pianerottolo al piano quarto, è permesso mediante porta blindata con chiusura a mandata. Lo status quo dell'ambiente principale e le finiture, anche dei servizi, presentano standard qualitativi, nel complesso, sufficienti. Nello specifico, le pavimentazioni si presentano riveste di piastrelle in gres. Le murature del vano principale si presentano essenzialmente intonacate e tinteggiate in colore bianco, mentre il bagno e la cucina presentano murature rivestite da piastrelle ceramiche. Gli impianti elettrico e idraulico/fognario del cespite sono regolarmente connessi alle relative reti pubbliche. E' presente impianto termico mediante radiatori a parete alimentati da una caldaia da 24 kW installata nel 1999. L'appartamento, sviluppante una superficie coperta lorda pari a circa 100,0 m<sup>2</sup>, è composto di soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, oltre a un

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

21



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

balcone prospiciente Via Tito Aceto. La superficie dell'immobile ha forma irregolare ed altezza pari a mt 3,00.

Per tutti gli immobili oggetto di stima può 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.

Per foto e planimetrie si rimanda agli allegati.

**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;**

Gli immobili A e C sono stati costruiti in data antecedente al 2 settembre 1967. Non risulta esserci documentazione attestante la costruzione presso l'Ufficio Tecnico di Bari e di Turi (BA), rispettivamente, ma dalla planimetria catastale in atti, risulta che per l'immobile A la stessa planimetria è stata effettuata in data 20/04/1943.

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

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

22



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

*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;*

Lo scrivente CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico di Bari e di Turi (BA), per verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento.

In merito all'immobile **A**, il fabbricato non è di recente costruzione, difatti risulta costruito in data antecedente al 2 settembre 1967 e, nell'Ufficio Tecnico di Bari (BA) non risultava esserci alcuna documentazione circa la costruzione dell'immobile. L'immobile risulta regolarmente accatastato.

Il cespite risulta essere ubicato in zona di PRG, evidenziata nella B2, identificata dall'articolo 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Bari è definita come "Aree di Completamento".

Il fabbricato comprendente l'immobile **B** è stato realizzato dalla società "EDIL.TU.R. Edilizia Turistica Residenziale s.r.l." in forza di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 06/02/1988 n. 171/1987 e successiva variante del 03/10/1989 n.119/1989, con lavori iniziati il 10/02/1988 ed ultimati il 29/09/1989.

Il cespite risulta essere ubicato in zona di PRG, evidenziata nella B5,

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

[REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

23



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

identificata dall'articolo 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Bari è definita come "Aree di Completamento".

Gli immobili D e E fanno parte di un fabbricato la cui costruzione risulta essere avvenuta in forza delle Concessioni Edilizie n.148 del 09 Agosto 1968 e n.21 del 22 febbraio 1990. I cespiti risultano essere ubicati in zona tipizzata come B3 secondo il PUG "Zone di riqualificazione urbana" del Comune di Turi (BA).

L'immobile F fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata realizzata in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Turi (BA) il 16 Aprile 1965 n. 50. Il cespite risulta essere ubicato in zona tipizzata come B3 secondo il PUG "Zone di riqualificazione urbana".

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

La procedura esecutiva in oggetto non contempla terreni in esame pertanto non è stato necessario produrre certificato di destinazione urbanistica.

**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**

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

24



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni sostative;

INTESTAZIONE IMMOBILI A), B), C), D), E) e F):

1-

cod fisc.

Proprietà per 1/1

Dati catastali:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
A	97	380	6	A/5	8	1,5 vani	€ 162,68
B	120	149	61	C/6	3	16 mq	€ 111,55
C	21	646	1	C/2	4	38 mq	€ 168,78
C	21	651	3				
D	21	950	18	C/2	3	25 mq	€ 94,25
E	21	950	19	C/2	4	22 mq	€ 97,71
F	21	2388	10	A/3	4	4 vani	€ 289,22

SCHEDA PLANIMETRICA:

Tutte le schede planimetriche degli immobili risultano presenti.

**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**

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

25

Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

*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;*

Dai dati recuperati presso l'Agenzia del Territorio, risulta che all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il debitore esecutato [REDACTED] risultava intestataria degli stessi immobili in virtù dei seguenti titoli:

- **Immobile A)**, con atto di compravendita autenticato dal notar D'Agosto Luigi, Repertorio 76842 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 20 Giugno 1994 ai nn.6822/V.

- **Immobile B)**, con atto di compravendita autenticato dal notar Trono Elio, Repertorio 14354 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 04 Dicembre 1989 ai nn.15160/V.

- **Immobile C)**, con atto di compravendita autenticato dal notar D'Agosto Luigi, Repertorio 78592 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 15 Febbraio 1996 al n.5200.

- **Immobile D)**, con atto di compravendita autenticato dal notar D'Agosto Luigi, Repertorio 66765 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 07 Novembre 1990 al n.39974/30796.

- **Immobile E)**, con atto di compravendita autenticato dal notar D'Agosto Luigi, Repertorio 73354 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 24 Marzo 1993 al n.9761/7822.

- **Immobile F)**, con atto di compravendita autenticato dal notar D'Agosto Luigi, Repertorio 68183 trascritto presso l'Agenzia delle

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA [REDACTED]

, n° 185/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

26



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Entrate di Bari il 13 Maggio 1991 al n.17845/13835.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro attuale consistenza, allo scrivente CTU non sembra opportuna né tanto meno giustificata la divisione dei beni. Difatti le abitazione non possono essere ridotte in vani più piccoli per le già modeste dimensioni e perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico-amministrativi non ne giustificano l'intervento, mentre i depositi non sono in grado di generare unità immobiliari più piccole per la loro ridotta superficie e per lo stato degli immobili.

**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;**

Sugli immobili pignorati non gravano dichiarazioni di interesse culturale ai sensi della L. 1/6/1939 n.1089 e del D. Leg. 22/1/2004 n.42, inoltre risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Trascrizione in "Bari" alla form. n. 19110 del 24 maggio 2023 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari (BA) in data 09 maggio 2023, rep. 3480 a favore di "FIDITALIA S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

[REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

27



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

08437820155 e contro [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 1/1 di proprietà, su: Immobili in descrizione.

- Iscrizione in "Bari" alla form. n. 1249 del 27 febbraio 2023 di ipoteca giudiziale di €. 95.000,00 a favore della "FIDITALIA S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 08437820155, e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Bari (BA) in data 27 luglio 2022 - rep. n. 99, a garanzia di un credito di € 63.510,92 gravante su: Immobili in descrizione.

- Iscrizione in "Bari" alla form. n. 1781 del 17 marzo 2023 di ipoteca legale di € 141.475,74 a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE", con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002, e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, emessa in data 17 marzo 2023, rep. n. 9644/1423, a garanzia di un credito tributario di € 70.737,87 gravante su: Immobile in Comune di Turi (BA), NCEU foglio 21, particella 651 sub 3 graffato alla particella 646 sub 1e fg. 21particella 2388 sub 10.

Storia ipotecaria:

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

-L'immobile A) è pervenuto a [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

28



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

[REDACTED] - per la quota di 1/2  
di proprietà in virtù di successione n. 3239/9990/13, registrata presso  
l'Ufficio Registro di Bari (BA) in data 21 maggio 2013 e devoluta per  
testamento (notaio Trono del 19 luglio 2012, registrato a Bari il 2 agosto  
2012 al n. 21539/1T), trascritta in data 13 febbraio 2015 in Bari al n.  
4003 Reg. Part. e per la quale risulta trascritta accettazione espressa di  
eredità in data 2 agosto 2012 al Reg. Patr. 23152 a rogito del notaio Dr.  
Elio Trono di Triggiano (BA) in data 19 luglio 2012 rep. N. 47583 racc.

20515

DA:

E' pervenuto a

[REDACTED] - per la quota di 1/1 di proprietà  
in regime di comunione legale con

[REDACTED] in  
virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Luigi D'Agosto di  
Bari (BA) in data 31 maggio 1994, racc. n. 16632, trascritto in data 15  
giugno 1994 in Bari al n. 14615 Reg. Part. DA: [REDACTED], nato

a

per la quota di 1/1.

-L'immobile B) è pervenuto a

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale per la quota  
1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

29



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Elio Trono di Conversano (BA) in data 23 novembre 1989, rep. n. 14354,  
trascritto in data 15 dicembre 1989 in Bari al n. 39722 Reg. Part.

DA: EDIL.TU.R. Edilizia Turistica Residenziale S.r.l., con sede in Bari (BA)  
- codice fiscale 03077160723 - per la quota di 1/1.

**-L'immobile C)** è pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED] - per la quota di  
1/2 di proprietà in virtù di successione n. 3239/9990/13, registrata  
presso l'Ufficio Registro di Bari (BA) in data 21 maggio 2013 e devoluta  
per testamento (notaio Trono del 19 luglio 2012, registrato a Bari il 2  
agosto 2012 al n. 21539/11), trascritta in data 13 febbraio 2015 in Bari al  
n. 4003 Reg. Part. e per la quale risulta trascritta accettazione espressa di  
eredità in data 2 agosto 2012 al Reg. Patr. 23152 a rogito del notaio dr.

Elio Trono di Triggiano (BA) in data 19 luglio 2012, rep. n. 47583, racc. n.  
20515. DA: [REDACTED]

E' pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà  
in regime di comunione legale in virtù di atto di compravendita a rogito  
del notaio dr. Luigi D'Agosto di Bari (BA) in data 13 febbraio 1996, rep. n.  
78592, trascritto in data 15 febbraio 1996 in Bari al n. 4246 Reg. Part.

DA: ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA  
DIOCESI DI CONVERSANO-MONOPOLI, con sede in Monopoli (BA) -  
codice fiscale 80094890722 - per la quota di 1/1.

**-L'immobile D)** è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED]  
FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari 30

Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED], per la quota di  
1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr.  
Luigi D'Agosto di Putignano (BA) in data 25 ottobre 1990, racc. n. 13821,  
trascritto in data 7 novembre 1990 in Bari al n. 30796 Reg. Part.  
DA: [REDACTED] - codice  
fiscale

-L'immobile E) è pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED], per la  
quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del  
notaio dr. Luigi D'Agosto di Bari (BA) in data 10 marzo 1993; racc. n.  
15722, trascritto in data 24 marzo 1993 in Bari al n. 7822 Reg. Part.  
DA:  
fisca

-L'immobile F) è pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED]  
FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari 31



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

[REDACTED] per la

quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Luigi D'Agosto di Putignano (BA) in data 29 aprile 1991, racc. n. 14229, trascritto in data 13 maggio 1991 in Bari al n. 13835 Reg. Part.

DA:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

*9) 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);*

Il valore dell'immobile in trattazione viene ricavato considerando il

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FIDITALIA SPA [REDACTED]

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

32



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico-comparativo e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente, dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore del bene oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come precedentemente detto, con il metodo sintetico-comparativo prendendo a riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche siti nella stessa zona, nonché di quanto riportato nella documentazione tecnica disponibile (ultimi numeri dalla pubblicazione specialistica "Consulente Immobiliare", pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI, ecc.). Nella valutazione del valore indicato si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica delle aree, senza trascurare l'aspetto non

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

33



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

secondario del periodo di forte contrazione dei volumi delle vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori. Il computo della consistenza della superficie dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

A fronte di queste premesse il calcolo delle superfici si compone come segue:

- **Abitazione sito in Bari (BA) alla Via Nicola De Giosa n°76, piano 1** identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 97 -p.lla 380 sub 6, Cat. A/5, vani 1,5;

-  
-  
-  
-  
-

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

34



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- **Abitazione sito in Turi (BA) alla Via Santa Maria Assunta n°16, piano 4** identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 21 -p.lla 2388 sub 10, Cat. A/3, vani 4;

Si è proceduto come detto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare. Questi coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);
- b. caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

35



superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente

formula: 
$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove i valori di K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Superficie	K1	Piano	K2
fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0	piano ultimo	0,8

Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 4).

Tabella 1 /Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	+ 1,05



A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	⇒ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	+ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via sintetico - comparativa. In casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si applicano coefficienti "di vetustà" correttivi che possono variare dal 10% al 20% in ragione dell'età e dello stato manutentivo dell'edificio.

**A. APPARTAMENTO, VIA NICOLA DE GIOSA N°76 IN BARI:**

L'immobile non ha problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile è da considerarsi in condizioni sufficienti.

Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 35,00	1	mq. 35,00
			tot mq. 35,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: BARI, Semestre: 1 -

2023, Comune: BARI,

Fascia/zona: B1/ Centrale/QUARTIERE MADONNELLA-ZONA TRA LUNG.

N. SAURO-VIA ABBRESCIA-CAPRUZZI-OBERDAN-RODI-SPALATO

Appartamento: Cat. A/5, piano 1

Anno 2023: Val OMI MIN 2.000 euro/mq Val OMI MAX 3.000 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 1

K2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (1 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,55$

V. norm. unitario =  $2.000 + [(3.000 - 2.000) \times 0,55] \div 1,10 = 2.318 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'appartamento è pari a 0,85 quindi:

Valore normale =  $2.318 \text{ €/mq} \times 0,85 = 1.970,00 \text{ €/mq}$

Il valore dell'immobile di Via Nicola De Giosa N°76, BARI oggetto di pignoramento è:

**$1.970,00 \text{ €/mq} \times 35,00 \text{ mq} = 68.950,00 \text{ €}$**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **10.342,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

38



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  
nessuna.

• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad € 300,00

**Valore finale di stima: 58.307,00 €**

**B. AUTORIMESSA, VIA CALDAROLA S.N.C. IN BARI.**

L'immobile non ha problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile  
è da considerarsi in buone condizioni.

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Autorimessa	mq. 19,00	1	mq. 19,00
			tot mq. 19,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: BARI, Semestre: 1 -  
2023, Comune: BARI,

Fascia/zona: B4/ Centrale/ QUARTIERE JAPIGIA I

Autorimessa: Cat. C/6, piano S1

Anno 2023: Val OMI MIN 900 euro/mq Val OMI MAX 1.100 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 1

K2 (Livello di piano) = 0

$K = (1 + 3 \times 0) / 4 = 0,25$

$V. \text{ norm. unitario} = 900 + [(1.100 - 800) \times 0,25] = 975 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione  
in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'autorimessa è  
pari a 0,95 quindi:

$\text{Valore normale} = 975 \text{ €/mq} \times 0,95 = 926,00 \text{ €/mq}$

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

39



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Il valore dell'autorimessa di Via Caldarola snc, BARI è:

**926,00 €/mq x 19,00 mq = 17.594,00 €**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **2.639,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna.
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad **€ 300,00**

**Valore finale di stima: 14.655,00 €**

C. MAGAZZINO, PIAZZA CAPITANO GIUSEPPE COLAPIETRO N°13 IN TURI (BA):

L'immobile non ha problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile è da considerarsi in condizioni sufficienti.

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Magazzino	mq. 38,00	1	mq. 38,00
			tot mq. 38,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: BARI, Semestre: 1 - 2023, Comune: TURI,

Fascia/zona: B2/ Centrale/CENTRO STORICO FINO A PIAZZA LA CHIESA - VIA MAGGIORE ORLANDI - G.MASSARI - L.GO MARCHESALE - VIA PUTIGNANO - V.ORLANDI

Autorimessa: Cat. C/2, piano T

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

40



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Anno 2023: Val OMI MIN 580 euro/mq Val OMI MAX 800 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 1

K2 (Livello di piano) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

V. norm. unitario =  $580 + [(800 - 580) \times 0,4] = 668 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'autorimessa è pari a 0,85 quindi:

Valore normale =  $668 \text{ €/mq} \times 0,85 = 568,00 \text{ €/mq}$

Il valore del magazzino di Piazza Capitano Giuseppe Colapietro n°13, TURI è:

**$568,00 \text{ €/mq} \times 38,00 \text{ mq} = 21.584,00 \text{ €}$**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **3.238,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna.
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad **€ 300,00**

**Valore finale di stima: 18.046,00 €**

D. MAGAZZINO, VIA TITO ACETO S.N.C. IN TURI (BA):

L'immobile non ha problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni.

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

41



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Magazzino	mq. 25,00	1	mq. 25,00
			tot mq. 25,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: BARI, Semestre: 1 -  
2023, Comune: TURI,

Fascia/zona: B2/ Centrale/CENTRO STORICO FINO A PIAZZA LA CHIESA  
- VIA MAGGIORE ORLANDI - G.MASSARI - L.GO MARCHESALE - VIA  
PUTIGNANO - V.ORLANDI

Autorimessa: Cat. C/2, piano S1

Anno 2023: Val OMI MIN 580 euro/mq Val OMI MAX 800 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 1

K2 (Livello di piano) = 0

$K = (1 + 3 \times 0) / 4 = 0,25$

$V. \text{ norm. unitario} = 580 + [(800 - 580) \times 0,25] = 635 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di  
ponderazione in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per  
l'autorimessa è pari a 0,84 quindi:

$\text{Valore normale} = 635 \text{ €/mq} \times 0,84 = 535,00 \text{ €/mq}$

Il valore del magazzino di Via Tito Aceto s.n.c., TURI è:

**$535,00 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = 13.375,00 \text{ €}$**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi  
del bene venduto: **2.006,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

42



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:  
nessuna.

• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad € 300,00

**Valore finale di stima: 11.069,00 €**

E. MAGAZZINO, VIA TITO ACETO S.N.C. IN TURI (BA):

L'immobile non ha problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile  
è da considerarsi in buone condizioni.

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Magazzino	mq. 22,00	1	mq. 22,00
			tot mq. 22,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: BARI, Semestre: 1 -

2023, Comune: TURI,

Fascia/zona: B2/ Centrale/CENTRO STORICO FINO A PIAZZA LA CHIESA

- VIA MAGGIORE ORLANDI - G.MASSARI - L.GO MARCHESALE - VIA

PUTIGNANO - V.ORLANDI

Autorimessa: Cat. C/2, piano S1

Anno 2023: Val OMI MIN 580 euro/mq Val OMI MAX 800 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 1

K2 (Livello di piano) = 0

$K = (1 + 3 \times 0) / 4 = 0,25$

$V. \text{ norm. unitario} = 580 + [(800 - 580) \times 0,25] = 635 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione

in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'autorimessa è

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

43

Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

pari a 0,84 quindi:

Valore normale = 635 €/mq x 0,84 = 535,00 €/mq

Il valore del magazzino di Via Tito Aceto s.n.c., TURI è:

**535,00 €/mq x 22,00 mq = 11.770,00 €**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **1.764,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna.
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad **€ 300,00**

**Valore finale di stima: 9.706,00 €**

#### F. APPARTAMENTO, VIA SANTA MARIA ASSUNTA N°16 IN TURI (BA):

L'immobile non ha problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni.

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 100,00	1	mq. 100,00
Balconi	mq. 4,00	0,25	mq. 1,00
			<b>tot mq. 101,00</b>

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Provincia: BARI, Semestre: 1 -  
2023, Comune: TURI, Fascia/zona: B2/ Centrale/CENTRO STORICO FINO  
A PIAZZA LA CHIESA - VIA MAGGIORE ORLANDI - G.MASSARI - L.GO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

44



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

MARCHESALE - VIA PUTIGNANO - V.ORLANDI

Appartamento: Cat. A/3, piano 4

Anno 2023: Val OMI MIN 1.100 euro/mq Val OMI MAX 850 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,5

$K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$

$V. \text{ norm. unitario} = 850 + [(1.100 - 750) \times 0,5] = 1.025 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all'età dell'edificio e allo stato dello stesso. Per l'appartamento è pari a 0,98 quindi:

$\text{Valore normale} = 1.025 \text{ €/mq} \times 0,98 = 1.005,00 \text{ €/mq}$

Il valore dell'immobile di Via Santa Maria Assunta n°16, TURI (BA) è:

**$1.005,00 \text{ €/mq} \times 101,00 \text{ mq} = 101.505,00 \text{ €}$**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **15.226,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: nessuna.
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad **€ 300,00**

**Valore finale di stima: 85.979,00 €**

*10) 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*

ASTE GIUDIZIARIE.it  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

45

Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu



*catastale;*

I beni oggetto di vendita sono:

**LOTTO 1:**

Appartamento sito in Bari (BA) alla Via Nicola De Giosa n°76, piano 1  
identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 97 -p.lla 380 sub 6, Cat.  
A/5, vani 1,5, rendita € 162,68;

Confinante con proprietà o aventi causa sul lato Sud, con cortile  
interno sul quale affaccia con gabbia di scale sul lato est e con il resto del  
caseggiato sugli altri due lati

Prezzo base di **58.307,00 €**



FIDITALIA SPA, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

46



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 6:**

Abitazione sito in Turi (BA) alla Via Santa Maria Assunta n°16, piano 4  
identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 21 -p.lla 2388 sub 10, Cat.  
A/3, vani 4, rendita € 289,22;

Confinante con proprietà ..... a Nord, con proprietà a  
Est, con vano scale a Sud e con via Tito Aceto a Ovest.

Prezzo base di **85.979,00 €**

**STIMA TOTALE DEI LOTTI: 197.762,00 €**

**11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se  
occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato,**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari 47



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

*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 alleghi 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;*

Il CTU, durante il sopralluogo effettuato, ha verificato che l'immobile A) risulta disabitato e lo stesso viene utilizzato saltuariamente dal figlio

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

48



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

della debitrice, il Sig. [REDACTED]. Vi è fornitura di energia elettrica con contratto intestato al Sig. [REDACTED]. Non vi è fornitura di gas. La fornitura dell'acqua risulta essere condominiale. I costi condominiali ammontano a 25,00 € mensili.

L'immobile **B)** risulta essere nell'uso della Sig.ra [REDACTED]. L'autorimessa non risulta avere fornitura di luce, gas e acqua. L'immobile **C)** risulta abitato dalla Sig.ra [REDACTED], soggetto terzo, la quale è intestataria dei contratti di luce, acqua e gas. La Sig.ra [REDACTED] abita tale immobile in forza di contratto di comodato gratuito già disdetto in via formale.

Gli immobili **D) e E)** risultano essere nell'uso della Sig.ra [REDACTED]. I magazzini non risultano avere fornitura di luce, gas e acqua.

L'immobile **F)** è disabitato e lo utilizza saltuariamente la Sig.ra [REDACTED]. Vi è fornitura di energia elettrica con contratto intestato al Sig. [REDACTED] marito defunto della debitrice. Vi è fornitura di gas con contratto intestato alla Sig.ra [REDACTED]. Il corrispettivo dell'acqua risulta essere condominiale. I costi condominiali ammontano a 50,00 € mensili.

Per tutti gli immobili non risultano esserci adempimenti condominiali, poiché i pagamenti risultano essere in regola.

La debitrice Sig.ra [REDACTED] si occupa del pagamento di ICI/IMU.

In base alle verifiche effettuate, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

In base agli elementi acquisiti, non risultano esservi altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA [REDACTED]

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

49

Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

**12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Le proprietà oggetto della presente procedura esecutiva, sino al momento del sopralluogo, non risultano interessata da alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Il consulente allega alla presente perizia di stima, quale parte integrante e sostanziale della stessa, schede planimetriche catastali, nonché congrua documentazione fotografica degli immobili oggetto di pignoramento.

**14) 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.**

Come espressamente richiesto si allega a parte del presente scritto, una succinta descrizione dei beni pignorati.

**15) 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**

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

50



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

**previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.**

Come esplicitamente richiesto si allega alla presente, separata descrizione succinta secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

Si allega alla presente, check list 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.

La presente relazione, composta da 52 pagine e 8 allegati, viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di BARI, unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. I.ma per la fiducia accordatami e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi necessità.

Bari, 26.02.2024

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Dimunno

(documento firmato digitalmente)

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
FIDITALIA SPA

, n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

51



Ing. Alessandro Dimunno  
alessandro.dimunno@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI**

- All. 1 Visura storica per immobile;
- All. 2 Estratto di mappa;
- All. 3 Ortofoto;
- All. 4 P.R.G. e P.U.G.;
- All. 5 C.R.T.;
- All. 6 Planimetrie catastali;
- All. 7 Documentazione fotografica;
- All. 8 Verbale di sopralluogo;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FIDITALIA SPA [REDACTED], n° 165/2023 R.G.E.I. Tribunale Civile di Bari

52

