

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecuzione immobiliare R.G.E. n. 205/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marisa ATTOLINO

RELAZIONE PERITALE

Creditore procedente:

Società INTESA SANPAOLO S.p.A.
Avv. Dante De Benedetti

Debitore executato:



Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Ing. Giovanni Didonna

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii*



INDICE

PREMESSA.....	pag. 3
OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 4
DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	pag. 5
RISPOSTA AI QUESITI.....	pag. 6
ALLEGATI.....	pag.24



PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott.ssa Marisa ATTOLINO, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 205/2025:

in favore

della Società INTESA SANPAOLO S.p.A. – con sede in Piazza San Carlo n. n.156 – Torino – C.F. 00799960158 / P.Iva. n. 11991500015 – elettivamente domiciliata in Milano, Piazza Castello n. 2, presso l'Avv. Dante De Benedetti (c.f. DBNDNT62C07F205C) del Foro di Milano, pec dante.debenedetti@milano.pecavvocati.it

contro:

la signora

[REDACTED], non costituita nel giudizio.

in data 14/07/2025, vista l'istanza di vendita e esaminati gli atti e documenti della procedura esecutiva, nominava esperto stimatore il sottoscritto Ing. Giovanni Didonna, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3293, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2881, con studio in Noicattaro (BA) alla Via Cesare Battisti n.184/C – P.Iva 08676660726 – pec: giovanni.didonna@ingpec.eu, e Custode giudiziario del compendio pignorato l'avv. Raffaella Di Paola, con studio in Bari alla via Abate Gimma n. 73.

In data 22.7.2025 avveniva l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale.

Il Giudice affidava al C.T.U. il compito di redigere una perizia di stima, assegnandoli 120 giorni per deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT, prima della udienza fissata per il 18 dicembre 2025, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

Effettuato il primo accesso all'immobile in data 30.07.2025, in data 29.10.2025, stante il ritardo con il quale il SUE del Comune di Bari consentiva l'accesso agli atti delle pratiche edilizie, lo scrivente richiedeva una proroga di 90 giorni al termine di deposito della Relazione di Consulenza, previsto per il 21.11.2025. (All. A.3)

Con Ordinanza del 03.11.2025 il Giudice, concedeva la proroga richiesta, fissava quale nuovo termine di deposito il 21.2.2026 e rinviava al 5 marzo 2026 ore 9.45 l'udienza per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c. (All. A.4)

A – OPERAZIONI PERITALI.

Il Custode Giudiziario fissava per le ore 16 del giorno 30.07.2025 il primo accesso all'immobile, mediante raccomandata a.r., regolarmente consegnata alla parte eseguita (a tale data la parte eseguita non si era ancora costituita nel giudizio). (All. A.1)

In tale data l'accesso all'immobile oggetto della procedura è stato consentito dai signori [REDACTED] [REDACTED] attuali detentori dell'immobile in forza del contratto di locazione ad uso abitativo del 29.2.2024. All'accesso all'immobile era presente la debitrice eseguita signora [REDACTED].

In sede di sopralluogo si è proceduto ad una dettagliata ricognizione dell'immobile, supportata dagli opportuni rilievi metrici e fotografici esterni ed interni, con la verifica della rispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali, e con la verifica delle loro attuali condizioni. Venivano effettuate delle riprese fotografiche, allegate alla presente relazione. Non venivano riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale nella conformazione dell'unità immobiliare.

Al termine veniva sottoscritto il verbale firmato da tutti i presenti. (All. A.2)

B – DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, ha comportato preliminarmente un approfondito esame della documentazione presente nel fascicolo di causa.

Successivamente si è proceduto, relativamente all'immobile identificato nell'atto di pignoramento e nella istanza di vendita:

- A. alla acquisizione della documentazione giacente presso il N.C.E.U.
- B. all'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Bari, per l'acquisizione della documentazione necessaria per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica;

B.1 – Documentazione Catastale.

Attraverso la consultazione della piattaforma Sister della Agenzia del Territorio di Bari, è stata acquisita la seguente documentazione catastale:

- Estratto di mappa catastale foglio 93, particella 126 (All. B.1)
- Visura NCEU della u.i.u foglio 93, particella 126, sub 7 (All. B.2)
- Planimetria catastale della u.i.u foglio 93, particella 126, sub 7 (All. B.3)

B.2 – Documentazione Comune di Bari.

Titoli edilizi.

In data 07.08.2025 a mezzo pec è stata inoltrata allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Bari istanza di accesso agli atti relativi alla edificazione dell'immobile esecutato. (All. B.4)

Stante il mancato riscontro, la richiesta veniva sollecitata con ulteriori pec del 28.09.2025 (All. B.5) e del 19.10.2025 (All. B.6) e a mezzo mail del 23.10.2025 (All. B.7).

In data 13.11.2025 lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Bari trasmetteva a mezzo mail la documentazione disponibile in formato digitale (All. B.8) mentre in data 17.11.2025 veniva consentito l'accesso alla documentazione disponibile in formato cartaceo. Attraverso l'accesso agli atti giacenti presso il SUE del Comune di Bari sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare esecutata:

- Licenza Edilizia n 170 del 30.5.1961 (All. B.9);
- Licenza di Abitabilità del 10.09.1962 (All. B.10);
- Denuncia Inizio Attività n. 982-2003 (All. B.11);
- Cila n. 33304 del 22.1.2020 (All. B.12);

Destinazione urbanistica.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona Residenziale e risulta tipizzata, con riferimento al PRG approvato con Decreto del Presidente della G.P.R. n.1475 del 08/07/1976, e successive varianti approvate, come "Area di completamento di tipo B1", disciplinata dall'articolo n. 47 delle NTA del Comune di Bari. (All. B.13).

C – RISPOSTA AI QUESITI

Al consulente tecnico d'ufficio veniva chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

“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'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee”.

La procedura esecutiva è a carico di:

L'atto di Pignoramento immobiliare risulta trascritto in data 15.5.2025 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bari al Reg. generale n. 24784 e Reg. particolare n. 18781, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore della Società **INTESA SANPAOLO S.p.A.** con sede in Piazza San Carlo n. 156 – Torino – C.F. 00799960158 / P.Iva. n. 11991500015, sul seguente immobile:

“diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'appartamento al primo piano sul rialzato, distinto con il numero interno 3, con porta di ingresso di fronte a sinistra salendo le scale, composto di quattro vani, ingresso, cucina, bagno e corridoio: confinante con detta via, altro appartamento del piano, vano scala, cortile interno, salvo altri; riportato al Catasto al foglio 93 p.lla 126 sub 7 cat A/2 piano 2 vani 6,5 mq 100 rendita € 1.443,50”.

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva rilasciata, ai sensi dell'art. 567 secondo comma, dal dott. **Niccolò Tiecco**, notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia.

Esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto ritiene che, la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile risulta completa.

Dopo aver compiuto questo controllo preliminare, per ciascun quesito formulato, si procede a fornire i necessari riscontri, come di seguito.

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;

Esaminati gli atti ed i documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, si è provveduto ad acquisire copia della documentazione giacente presso i registri catastali mediante accesso al portale dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali.

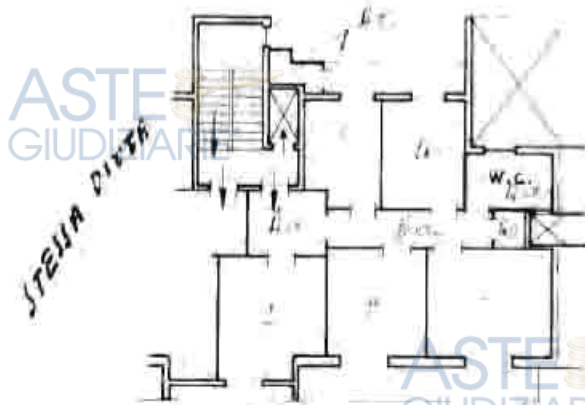
In particolare dalla consultazione dell'elenco degli immobili risulta che sulla particella 126 insiste un immobile composto di n. 21 unità immobiliari (n. 24 subalterni di cui n. 3 soppressi) e che dal civico n. 29 di via Abate Gimma hanno accesso n. 17 unità immobiliari. (All. C.1).

Il bene oggetto della procedura esecutiva è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al foglio 93 p.lla 126 sub 7 - cat A/2 - piano 2 - vani 6,5 - mq 100 - rendita € 1.443,50. (All. B.2)

Esso ha accesso dal vano scala condominiale di via Abate Gimma n. 29 e confina: con detta via, con altro appartamento del 2° piano, con vano scala e con cortile interno.

La Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima è la seguente (All. B.3):

C O R T I L E



VIA ABATE GIMMA

Planimetria catastale fg. 93 p.lla 126 sub 7

Per tale unità immobiliare, con gli accertamenti effettuati in loco, è stato accertato che le dimensioni plano-altimetriche e la destinazione d'uso risulta conforme a quelle rappresentate nella planimetria catastale.

Il sottoscritto, vista l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esaminati i documenti della proprietà in questione, è del parere che la stessa possa essere ricompresa in un unico lotto e nello specifico:

Lotto Unico: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bari (Ba), censito in Catasto Fabbricati, Fg. 93 p.lla 126 sub 7 - categoria A/2 - piano 2 - vani 6,5 - Superficie Totale: 100 mq - Totale escluse aree scoperte 95 mq. - Rendita: Euro 1.443,50

Il sottoscritto non ritiene necessario un ulteriore frazionamento e formazione di nuovi confini catastali.

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;

Ubicazione

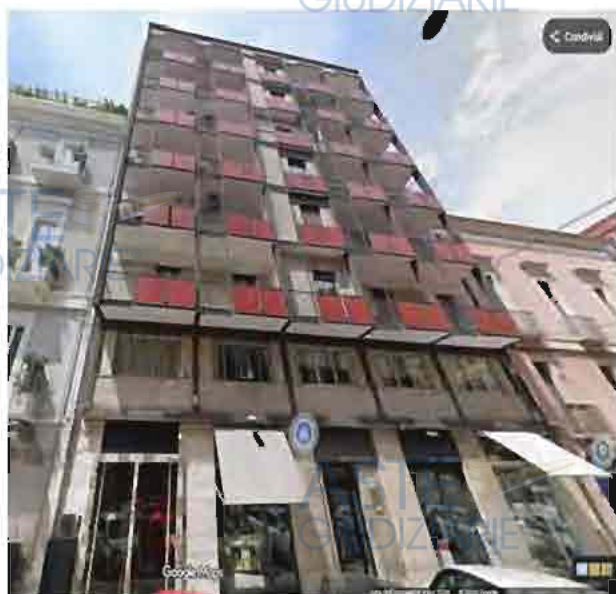
L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Bari, ubicato nel "Quartiere Murattiano" e composto di otto piani fuori terra e piano interrato, ed avente accesso dal vano scala condominiale ubicato al civico 29 di via Abate Gimma, la cui gestione avviene secondo le allegate Tabelle Millesimali (All. C.2).

Le coordinate geografiche di riferimento sono: 41.124803 N e 16.870794

Il Quartiere Murattiano, cuore moderno di Bari, si distingue per la sua pianta a scacchiera tra la stazione e il mare. È il centro nevralgico dello shopping, con Via Sparano - Corso Cavour - Corso Vittorio Emanuele II, e della cultura: Teatro Petruzzelli, Teatro Piccinni, Teatro Margherita, Teatro Kursaal Santalucia. A breve distanza dall'immobile sono presenti diverse scuole di ogni ordine e grado, dall'infanzia all'istruzione superiore e all'Università, sono presenti numerosi Uffici Pubblici, quali la Prefettura, la Camera di Commercio, la sede del Palazzo di Città o Casa Comunale, uffici della Città Metropolitana di Bari, un ufficio postale, numerose filiali bancarie.



Ubicazione immobile



Facciata immobile al civico n. 29 di via Abate Gimma



Facciata unità immobiliare esecutata

Caratteristiche costruttive.

La struttura del fabbricato è costituita da solai del tipo latero-cementizi, composti da travetti in c.a. e da pignatte tutti gettati in opera, con sovrastante caldana in cls, retti da travi poggiate su pilastri, ancorati a plinti di fondazione in c.a. Le murature da compagno dello sp 30 cm sono in blocchi di calcestruzzo alleggerito. Le tramezzature dello sp 10 cm. sono in mattoni forati di laterizio. L'immobile è dotato di ascensore con vano macchine sul lastrico solare. L'unità immobiliare è composta da quattro vani, ingresso, cucina, bagno, corridoio con annessi balconi a livello. L'altezza utile dei suddetti vani è di ml. 3,00.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, come desumibile dalla allegata documentazione fotografica, è **ottimo**, in relazione sia alla avvenuta esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria della unità immobiliare nel 2003 che di manutenzione straordinaria delle parti comuni e delle facciate dell'intero edificio eseguiti nel 2020.

Caratteristiche interne e finitura.

L'unità immobiliare è allacciata sia alla rete idrico-fognante che elettrica e di gas metano. Le linee elettriche sono sottotraccia con scatole di derivazione nascoste non a vista e quadro generale posto all'ingresso dell'abitazione. I punti luce sono a soffitto e a parete. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo alimentato da caldaia murale posizionata in piccolo vano ubicato sul balcone affacciandosi sul cortile interno. La cucina è allacciata alla rete cittadina del gas metano.

La pavimentazione dei vani dell'unità immobiliare "ingresso - disimpegno", "soggiorno", "cucina", "pranzo" "vani letto" è in lastre di travertino lucidato. Il bagno ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica smaltata ed è dotato di sanitari in porcellana con rubinetteria in acciaio inox cromato corredati da tutti gli accessori. Le pareti e soffitti di tutti i vani sono rivestiti con intonaco civile a tre strati.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in profilati metallici a taglio termico con tapparelle in plastica. La parete esterna prospiciente via Abate Gimma ha un rivestimento in piastrelle di klinker, i balconi hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica antigeliva e dotati di ringhiere metalliche.

Di seguito si riportano alcune riprese fotografiche dell'unità immobiliare.



Foto n. 2: Ingresso dal vano scala condominiale

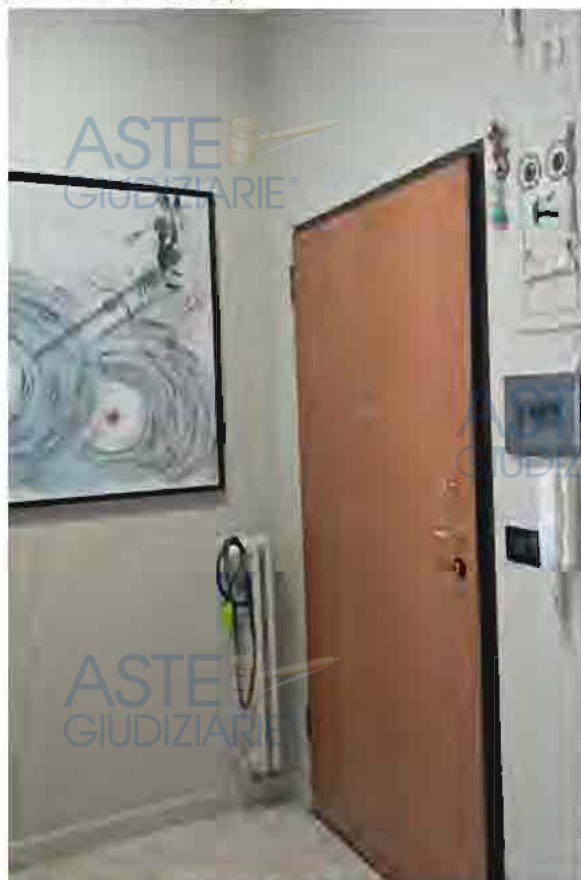


Foto n. 3: Vano Ingresso



Foto n. 4 Ingresso - soggiorno

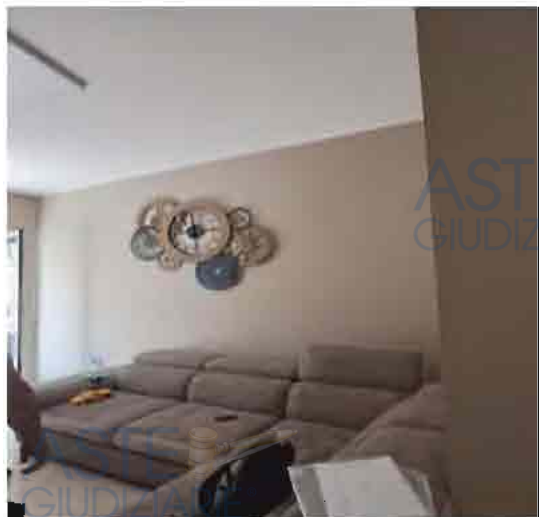


Foto n. 5 Soggiorno



Foto n. 6: Soggiorno



Foto n. 7: Corridoio - Disimpegno



Foto n. 8 Cucina - Pranzo



Foto n. 9 Cucina - Pranzo



Foto n. 10: Cucina - Pranzo



Foto n. 11: Pavimentazione Cucina - Pranzo



Foto n. 12: Vano Letto



Foto n. 13: Vano Letto



Foto n. 14: Vano Letto



Foto n. 15: Vano Letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 16: Vano Letto



Foto n. 17: Vano Letto



Foto n. 18: Bagno



Foto n. 19: Bagno - sanitari



Foto n. 20: Bagno - areazione



Foto n. 21: Ripostiglio interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

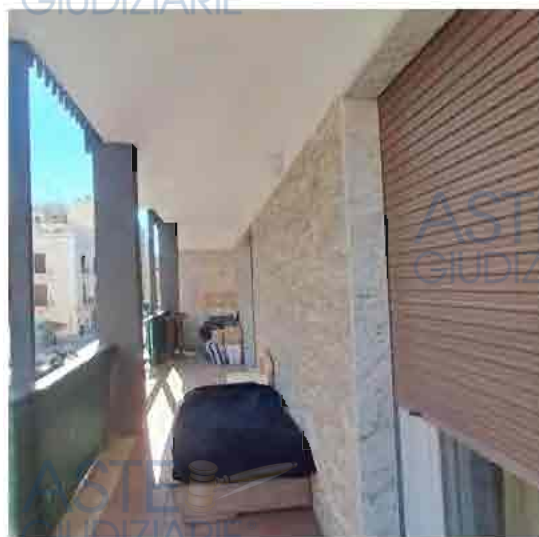


Foto n. 22-23: Balcone prospiciente via Abate Gimma



Foto n. 20 Ripostiglio - C.T.



Foto n. 21 Ripostiglio su balcone prosp. cortile



Foto n. 22 Bagno - Caldaia riscaldamento e acqua calda



Foto n. 23 Pavimentazione interna alla u.i.

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;*

Per l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita la costruzione è iniziata prima del 2 settembre 1967 con la Licenza Edilizia n. 170 del 30.5.1961 (All. B.9) e per lo stesso è stata rilasciata l'Abitabilità in data 10.9.1962 (All. B.10). Nell'anno 2003 l'unità immobiliare eseguita è stata interessata da lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in forza della Denucia di Inizio attività n. 982-2003 (All. B.11). Nell'anno 2020 le facciate dell'intero immobile sono state interessate da lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico eseguiti in forza della Cila n. 33304 del 22.1.2020 (All. B.12)

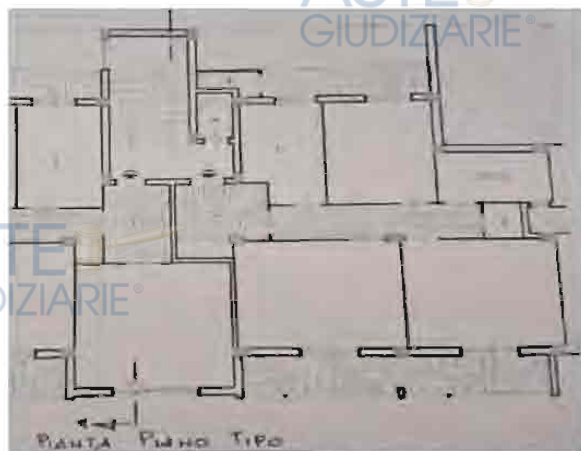
4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione 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 immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce una porzione del fabbricato insistente sulla particella n. 126 del foglio di mappa n. 93, realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 170 del 30.5.1961 (All. B.9) e per lo stesso è stata rilasciata l'Abitabilità in data 10.9.1962 (All. B.10).

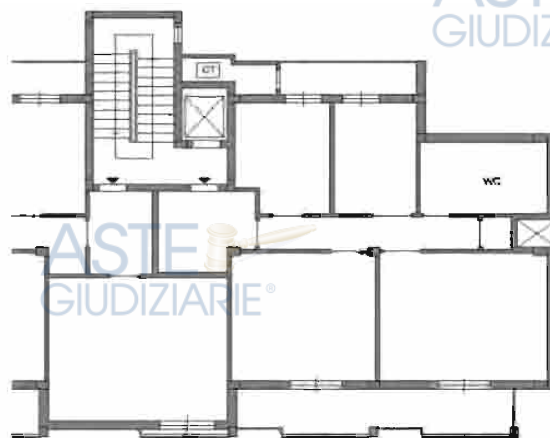
In data 8.1.2002, con atto di compravendita per notaio Francesco Mazza di Valenzano e registrato a Bari il 24.1.2002 (all. B.14), l'unità immobiliare eseguita (fg. 93 p.lla 126 sub 7) veve acquisita dalla [REDACTED], attuale debitrice eseguita.

Per l'immobile esistente non risultano presentate istanze di Sanatoria Edilizia.

Ai fini della verifica della conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima si è fatto riferimento alle planimetrie di progetto allegate alla Licenza Edilizia n. 170 del 1961 che non hanno subito modifiche e sono state confermate nelle successive pratiche edilizie che hanno interessato sia l'u.i.u. eseguita (DIA n. 982-2003) che l'intero immobile (Cila n. 33304 del 22.1.2020).



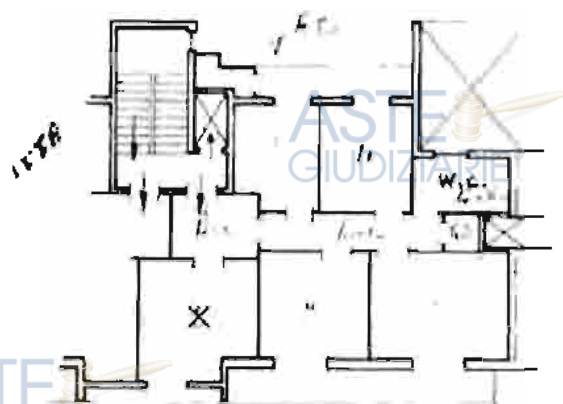
Planimetria Licenza Edilizia n. 170/1961



Planimetria Cila n. 33304 del 22.1.2020

Relativamente alla **conformità edilizia** della unità immobiliare oggetto di stima, con le verifiche effettuate in loco durante le operazioni peritali, è stato accertato che le dimensioni plano-altimetriche risultano conformi a quelle autorizzate con il titolo edilizio rilasciato (L.E. n 170 del 1961) mentre è presente una modifica alla consistenza della unità immobiliare eseguita che, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria di progetto, ricomprende anche una porzione del vano contrassegnato con "X" inizialmente prevista accorpata alla altra unità immobiliare del 2° piano, la planimetria catastale che contiene tale modifica è conforme allo stato dei luoghi. (All. B.3)

In ordine alla **regolarità catastale** lo scrivente ha posto a confronto lo stato assentito (L.E. n 170 del 1961) e la planimetria catastale della unità immobiliare eseguita (All. B.3), riscontrando una modifica alla consistenza della unità immobiliare eseguita che, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria di progetto, ricomprende anche una porzione del vano contrassegnato con "x" inizialmente prevista accorpata alla altra unità immobiliare del 2° piano, la planimetria catastale che contiene tale modifica è conforme allo stato dei luoghi. (All. B.3)



Planimetria catastale fg. 93 p.lla 126 sub 7



Planimetria Cila n. 33304 del 22.1.2020

Trattandosi di variazione distributiva interna al 2° piano dell'immobile non avente ripercussione sui parametri edilizi (superficie coperta e volume) e realizzata in data antecedente al 2 settembre 1967 la stessa non necessita di regolarizzazione in quanto "stato legittimo" dell'unità immobiliare.

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

La procedura esecutiva non contempla al suo interno alcun terreno, ma immobile regolarmente censito in catasto urbano, tuttavia dalla consultazione del PRG del Comune di Bari è stato accertato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona Residenziale e risulta tipizzata, con riferimento al PRG approvato con DPGR n.1475/1976, e successive Varianti, come "Area di completamento di tipo B1", disciplinata dall'articolo n. 47 delle NTA. (All. B.13).

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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

Si riscontra rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. L'immobile è sprovvisto di APE. Non essendo iscritto all'Albo dei Certificatori Abilitati, non si è provveduto alla predisposizione dell'APE che dovrà essere comunque acquisito prima dell'atto di trasferimento dell'immobile.

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in forza dell'Atto di compravendita per notaio Francesco Mazza di Valenzano e registrato a Bari il 24.1.2002 (All. B.14).

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;

La parte eseguita, è divenuta intestataria dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in forza dell'Atto di compravendita per notaio Francesco Mazza di Valenzano e registrato a Bari il 24.1.2002 (All. B.14).

Dalla visura catastale (All. B.2) risulta che nel ventennio anteriore al pignoramento, l'immobile pignorato risulta appartenere, dal 24.1.2002 ad oggi, alla [REDACTED]

Dalla certificazione notarile sostituiva rilasciata, ai sensi dell'art. 567 secondo comma, dal notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia risulta che, nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto della presente procedura, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a. **Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto ai nn.24784/18781 in data 15.5.2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte Di Appello Di Bari del 22.4.2025, numero di repertorio 4820, a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

b. **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario**, iscritta ai nn.38680/8028 in data 14.11.2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Labriola Michele di Bari (Ba) del 12.9.2011, numero di repertorio 44502/15365 - Importo totale € 420.000,00 - Importo Capitale € 210.000,00 - durata 30 anni, a favore di Banco Di Napoli S.P.A. sede Napoli (NA), codice fiscale 04485191219, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

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;*

Il diritto sull'immobile pignorato è di piena proprietà. Al CTU non risulta nulla da segnalare circa, l'esistenza di ulteriori oneri, pesi servitù, vincoli.

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 oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e i 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);*

Valutazione Immobiliare

Scopo della presente stima è la determinazione del valore venale (inteso quale “più probabile valore di mercato”), alla data odierna dell'unità immobiliare urbana identificata nel NCEU del Comune di Bari al fg. 93 p.lla 126 sub 7. Per “valore di mercato” si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, col presupposto che la compravendita avvenga tra soggetti non condizionati, indipendenti e/o con interessi contrapposti.

Il giudizio di stima si basa sulla comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni con lo stesso comparabili per cui il procedimento di stima deve essere necessariamente preceduto dalla esatta individuazione del bene da stimare, di consistenza superficiale, di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Caratteristiche intrinseche.

Le caratteristiche intrinseche di una unità immobiliare comprendono gli elementi strutturali, qualitativi e dimensionali propri dell'unità stessa, fondamentali per determinarne il valore di mercato. Includono dimensioni, stato di manutenzione, impianti, finiture, piano, esposizione e classe energetica. Sono aspetti “interni” che ne definiscono il pregio e la funzionalità.

Le principali caratteristiche intrinseche:

- Superficie e Layout: Metri quadrati complessivi (calpestabili), distribuzione degli spazi interni, forma della pianta e altezza dei soffitti.
- Stato di manutenzione e finiture: Condizioni dei muri, pavimenti, infissi, e materiali di pregio utilizzati. Si valuta se l'immobile è nuovo, ristrutturato o da ristrutturare
- Impiantistica: Efficienza e tipologia degli impianti (riscaldamento autonomo/centralizzato, idrico, elettrico, aria condizionata).
- Pertinenze ed accessori: Presenza di balconi, terrazzi, giardini, box auto, cantina o taverna.
- Esposizione e luminosità: Orientamento (es. sud, nord) e affaccio.
- Classe energetica: Livello di efficienza energetica (dalla A alla G), che influisce sui costi di gestione.
- Aspetti strutturali e legali: Conformità urbanistica e catastale, regolarità della costruzione, assenza di abusi.
- Piano e panoramicità: Posizione all'interno dello stabile (es. attico vs piano terra) e vista.

Caratteristiche estrinseche.

Le caratteristiche estrinseche, invece, riguardano la qualità del contesto circostante e tutti quei fattori esterni all'immobile che influiscono sul suo valore, quali: presenza di servizi pubblici, quantità e qualità dei trasporti pubblici, presenza di spazi di parcheggio, presenza di attività commerciali, presenza di aree pubbliche sistemate a verde, infrastrutture viarie principali, livello di urbanizzazione

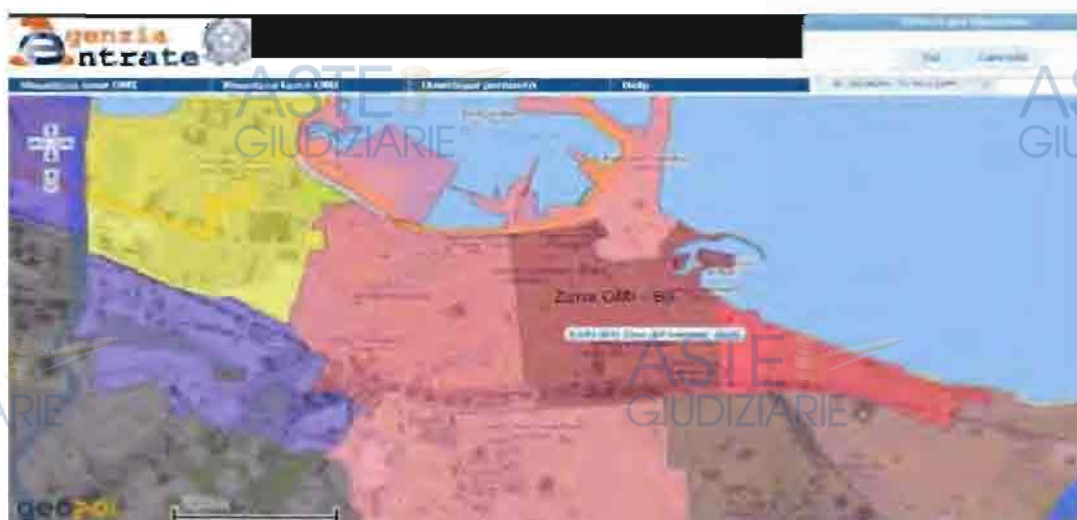
Ubicazione unità immobiliare oggetto di stima nel mercato immobiliare di Bari.

Il Comune di Bari è suddiviso in quattro fasce urbane ed una extraurbana (rurale). All'interno delle quattro fasce urbane sono state individuate 25 zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI). Le fasce OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono suddivisioni territoriali utilizzate dall'Agenzia delle Entrate per monitorare e analizzare l'andamento del mercato immobiliare in Italia. Rappresentano aree con valori immobiliari tendenzialmente omogenei, raggruppate in fasce che individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune. La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella Fascia OMI "B-Centrale" del Comune di Bari e, all'interno di tale fascia, è ricompreso nella zona OMI "B9 - Quart. Murat - Tra C.so Vitt. Veneto, Castello Svevo, P.zza Massari, Vitt. Emanuele, Di Crollalanza, Abbrescia, Capruzzi, Manzoni". (All. n. 1).



Fascia OMI "B-Centrale"



Zona OMI "B9 - Quart. Murat - Tra C.so Vitt. Veneto, Castello Svevo, P.zza Massari, Vitt. Emanuele, Di Crollalanza, Abbrescia, Capruzzi, Manzoni"

Metodologia di stima.

La metodologia di stima utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta.

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, il procedimento di stima richiede una approfondita analisi di mercato finalizzata alla individuazione di altri beni da comparare con quello oggetto di stima.

Criterio di Stima

Il criterio adottato è stato quello sintetico-comparativo. Il criterio di stima sintetico comparativo determina il più probabile valore di mercato di un bene confrontandolo con altri simili, di cui sono noti i prezzi di compravendita o offerta, situati nella stessa zona. Si basa sulla misurazione di parametri tecnici (superficie, volume) o economici, adeguati con coefficienti di merito per le specifiche caratteristiche del bene.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di stima, si è fatto riferimento sia alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio per la zona OMI "B9" in cui ricade l'immobile che dai dati desumibili dai trasferimenti verificatisi nel periodo Gennaio 2024 – Luglio 2025 nella stessa zona OMI "B9" per immobili aventi categoria catastale "A2", consistenza simile e ubicati nel raggio di 200 dall'unità oggetto di stima (All. n. ____). Sono state altresì acquisite le valutazioni desumibili dalle Agenzie Immobiliari della zona e dai Tecnici operanti sul mercato immobiliare locale. Tutti i dati acquisiti sono stati utilizzati quale base di partenza in quanto sono troppe le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, che possono incidere sul valore dello specifico bene discostandolo da quello medio, seppur ricompreso nella medesima zona OMI.

Consistenza Immobiliare

Per il calcolo della superficie commerciale ho tenuto conto del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e del "Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate".

Visto che trattasi di edificio di tipo residenziale, la superficie commerciale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, misurando la superficie di ogni piano, al lordo delle murature esterne, nella misura del 100%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), misurati fino al loro contorno esterno.

Il DPR 138/98 stabilisce che, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), la superficie va computata:

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

La superficie calpestabile interna dell'immobile oggetto della presente procedura comprende:

- Ingresso alla u.i: mq 5,81;
- soggiorno: mq 14,97;
- corridoio/disimpegno: mq 7,23;
- cucina/pranzo: mq 9,47;
- vano letto n. 1: mq 16,41;
- vano letto n. 2: mq 12,89;
- vano letto n. 3: mq 10,55;
- wc: mq 5,57;
- ripostiglio interno: mq 1,37;

Superficie utile interna calpestabile totale pari a: mq 84,25.

La superficie dei due ripostigli presenti sul balcone interno risulta la seguente:

- ripostiglio esterno: mq 0,97;
- ripostiglio caldaia: mq 1,03;

per un totale di mq. 2,00.

La superficie dei due balconi direttamente accessibili dalla unità immobiliare risulta pari a mq. 16,75.

Superficie commerciale.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Inoltre, sono incluse nel computo della superficie commerciale di ogni unità immobiliare, le pertinenze esclusive dell'immobile: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, le aree scoperte e altri spazi assimilabili.

Per gli edifici condominiali, non devono essere computate nella superficie commerciale della singola unità immobiliare le quote di superfici relative a spazi comuni a più unità, quali:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) quali terrazzi di copertura, atri di ingresso;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si considereranno le murature (interne / esterne / comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Sulla base di tali previsioni, la superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente stima, risulta pari a **98,21 mq.** come dalla seguente tabella:

Lotto Unico: Abitazione sita in Bari – Via Abate Gimma n. 29 – Fg. 93 p.lla 126 snb 7					
Destinazione – Piano	Superficie utile mq	Superficie murature (10%) mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq	Altezza m
Abitazione a 2° Piano	84,25	8,43	100%	92,68	3,00
Ripostigli a 2° Piano		2,00	25%	0,50	
Balconi a 2° Piano		16,75	30%	5,03	
				98,21	

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle particolari finiture, considerata la zona urbana, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari della zona, consultando l'Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzie delle Entrate, con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2025, per la Zona OMI "B9 - Quart. Murat - Tra C.so Vitt. Veneto, Castello Svevo, P.zza Massari, Vitt. Emanuele, Di Crollalanza, Abbrescia, Capruzzi, Manzoni" considerando la tipologia di "Abitazioni Civili", in condizioni "normali", otteniamo i seguenti valori (All. C.3):

- O.MI da € 2.350 (min.) a € 2.850 (max) al mq;
- Valore di mercato della zona da € 3.100 (min.) a € 3.500 (max) al mq.

Come si rileva, i valori di mercato indicati dalle Agenzie Immobiliari della zona e dai Tecnici operanti sul mercato immobiliare sono superiori a quelli O.MI, riferiti all'intera zona "B9".

Tuttavia il valore medio dichiarato negli atti di trasferimento (consultabile sul sito della Agenzie delle Entrate) riferiti al periodo "gennaio 2024 – luglio 2025" (All. C.4) e ad unità immobiliari aventi stessa categoria catastale (A2) e superficie, pari a 3.024 €/mq risulta quasi coincidente con il valore minimo indicato dalle Agenzie Immobiliari della zona e dai Tecnici e leggermente superiore a quello max della zona OMI. In definitiva, in ragione delle caratteristiche dimensionale e di ubicazione, per la stima dell'unità esecutata, si ritiene di poter fissare quale valore unitario di mercato **3.100 €/mq.**

Stima Sintetica

In relazione al Valore Normale Unitario di mercato ed alla superficie commerciale del Lotto Unico il Valore Normale di mercato risulta:

Valore Normale di mercato = Sup. comm. x V.n.u. = 98,21 mq x € 3.100 = € 304.451.

Adeguamenti e correzioni della stima.

Dopo aver determinato il valore normale di mercato mediante il metodo comparativo, è necessario adeguarlo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare che possono determinare una riduzione e/o un aumento del valore della stessa.

La formula utilizzata usualmente è la seguente:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore dell'unità immobiliare nello stato di fatto;

V_t = Valore Normale Unitario;

k = coefficiente di valutazione/svalutazione.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie che determinano un aumento o riduzione del valore della stessa.

Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione e i coefficienti applicati, desunti dalla consultazione dei coefficienti di valutazione utilizzati in dottrina e dalle principali agenzie immobiliari ai fini della valutazione degli immobili.

Coefficienti di merito per la valutazione di Immobili Residenziali			
Caratteristica	Parametro	Incremento/Decremento	Coefficiente
Tipologia	Plurifamiliare	0 %	+ 1,00
	Casa a schiera	+ 5%	
	Casa singola	+ 10%	
Ascensore	Assente	0 %	
	Presente	+ 10%	+ 1,10
Stato locativo	Abitazioni libere	0 %	
	Abitazioni locata a canone libero	- 20%	- 0,80
	Abitazioni locata stagionalmente	- 5%	
Vetustà	Meno di 5 anni	+ 10%	
	Da 5 a 10 anni	+ 5%	
	Da 10 a 20 anni	0 %	
	Da 20 a 40 anni	- 10%	
	Più di 40 anni	- 15%	- 0,85
Finiture	Storiche	+ 10%	
	Signorili	+ 5%	
	Civili	0 %	1,00
	Economiche	- 10%	
Manutenzione	Ottima	+ 15%	+ 1,15
	Buona	+ 5%	
	Normale	0 %	
	Scadente	- 5%	
Servizi Igienici	Doppio	+ 5%	
	Singolo	0 %	1,00
Riscaldamento	Autonomo	+ 10%	+ 1,10
	Centrale	0 %	
	Assente	- 10%	
Prestazione energetica	Ottima	+ 15%	+ 1,15
	Normale	0 %	
	Scadente	- 5%	
Pertinenze esclusive	Assenti	0 %	
	Balconi	+ 10%	+ 1,10
	Terrazze	+ 20%	

Esposizione	Esposizione a sud: +5%	+ 5%	+ 1,05
	Vista panoramica: +10%	+ 10%	
	Esposizione a nord	-10%	
K = Coefficiente globale			+ 1,30

Conseguentemente il valore dell'unità immobiliare nello stato di fatto risulta pari a:

$$V_c = V_t \times k = € 304.451,00 \times 1,30 = € 395.786,30.$$

Applicando a tale valore l'abbattimento forfettario del 15% per "l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto" si ottiene che il valore complessivo dell'unità immobiliare può essere fissato in:

Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare = €. (395.786,30 x 0,85) = €. 336.418,35 che può essere arrotondato in €. 336.000,00.

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;

Il sottoscritto non ha ritenuto opportuno formare altri gruppi omogenei.

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 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sta ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unità immobiliare oggetto di stima, è nel pieno possesso dei signori [REDACTED], in forza del contratto di locazione ad uso abitativo del 29.2.2024

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

Il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, sino al momento del sopralluogo, non risulta interessato da alcuna procedura esecutiva per pubblica utilità.

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

La planimetria dell'unità immobiliare è allegata alla presente Relazione, le riprese fotografiche che la raffigurano, sono riportate nel corpo della stessa.

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;

Il sottoscritto allega una separata descrizione del lotto formato, indicando lo stato di occupazione, il prezzo di stima e i riferimenti catastali. (all. D)

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

ALLEGATI:

A - Operazioni Peritali

All. A.1 - comunicazione primo accesso

All. A.2 - Verbale di accesso

All. A.3 - Richiesta proroga x deposito Relazione

All. A.4 - Decreto Concessione proroga

B – Documentazione Acquisita

All. B.1 - Mappa catastale fg. 93 p.lla 126

All. B.2 - Visura catastale storica fg. 93 p.lla 126 sub 7

All. B.3 - Planimetria Catastale fg. 93 p.lla 126 sub 7

All. B.4 - Istanza accesso atti del 7.8.2025

All. B.5 - Istanza accesso atti + Sollecito del 28.9.2025

All. B.6 - Istanza accesso atti + Sollecito del 19.10.2025

All. B.7 - Istanza accesso atti + mail del 23.10.2025

All. B.8 - mail SUE Bari Trasmissione documentazione digitalizzata

All. B.9 - Licenza Edilizia n 170 del 30.5.1961

All. B.10 - Abitabilità del 10.9.1962

All. B.11 - Denuncia Inizio Attività n. 982-2003

All. B.12 - Cila n. 33304 del 22.1.2020

All. B.13 - Stralcio PRG e NTA

All. B.14 - Atto di compravendita del 2002

All. B.15 - Certificazione Notarile

C - Risposte ai quesiti

All. C.1 - Elenco u.i.u insistenti sulla p.lla 126 del fg. 93

All. C.2 - Tabelle millesimali Condominio

All. C.3 - OMI Zona B9 - Banca dati quotazioni immobiliari 1° semestre 2025

All. C.4 - OMI Zona B9 - Banca dati valori immobiliari dichiarati u.i.u. categ. A2

All. D - Succinta descrizione del lotto

All. E - Relazione peritale versione privacy

All. F - CHECK LIST