



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA E.I. N. 218/2024 R.G.E.

XX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E.: Dott. Antonio Ruffino

ESPERTO DEL GIUDICE: ing. Domenico Viatore





INDICE

0) PREMESSA E MANDATO	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	9
1.1) Sopralluogo	9
1.2) Indagini effettuate	9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA	10
2.1) Identificazione catastale	10
3) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: APPARTAMENTO + BOX AUTO	12
3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona	12
3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio	13
3.3) Unità immobiliare – appartamento e box auto	13
3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	13
3.3.2) Rifiniture delle unità immobiliari	13
3.3.3) Impianti	13
3.3.4) Esposizione	14
3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione	14
3.3.6) Stato di possesso	14
4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO	14
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	16
5.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Putignano al Foglio 35, P.IIIa 2704 Subalterno 27 e Subalterno 52 e che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura ...	16
5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	17
5.3) Altre informazioni per l'acquirente	17
6) CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA	17
7) CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, APPARTAMENTO E BOX AUTO	18
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	19
9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA	20
10) PREZZO BASE D'ASTA	21
11) CONCLUSIONI	21
Elenco allegati	22



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 31.07.2024 l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino nominava il sottoscritto ing. Domenico Viatore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 8429, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 218/2024 R.G.E.

In data 03.08.2024 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima del bene pignorato disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

“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'articolo 567, co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun





soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N.15597/2019.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva 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 codice comproprietario, l'Esperto indicherà 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 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 presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune 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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile



risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo nel 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;



- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i



proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluogo

Il giorno 19 settembre 2024 alle ore 10:30, a seguito di comunicazione trasmessa alle parti dal Custode Avv. Roberto Campi di intesa con il sottoscritto Esperto del Giudice, si recava presso gli immobili, appartamento e box auto ubicati in Putignano alla via Peppino Impastato civ. 15.

In tale occasione erano presenti il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore che consentiva l'accesso all'immobile, l'Avv. Roberto Campi in qualità di custode dell'immobile e il sottoscritto ing. Domenico Viatore in qualità di Esperto del Giudice. Si eseguiva un rilievo metrico e fotografico e redatto il verbale di sopralluogo controfirmato dai presenti (ad eccezione del debitore), si rinviava l'eventuale prosieguo delle operazioni peritali a data da definire.

1.2) Indagini effettuate

- In data 17/09/2024 si acquisiva dall'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali copia della documentazione catastale relativa alle unità immobiliari (**Allegato n.01**);
- In data 02/10/2024 si richiedeva copia dell'atto di compravendita all'Archivio Notarile di Bari e in data 25/10/2024, dopo diverse comunicazioni intermedie, si riceveva copia



dell'Atto di provenienza a firma del Notaio Nicola Macchia repertorio n.55316 raccolta n.12847 del 09 settembre 2007 (**Allegato n.02**);

- In data 21/11/2024 si trasmetteva al Comune di Putignano richiesta di accesso agli atti relativa alle pratiche edilizie per la costruzione del fabbricato alla quale si riceveva riscontro in data 09/12/2024 (**Allegato n.03**);
- A seguito di richiesta da parte del custode Avv. Roberto Campi e del sottoscritto all'Amministratore di Condominio di informazioni e resoconto attinente a eventuali quote insolute e in data 16/01/2025 si riceveva riscontro dall'amministratore (**Allegato n.04**);
- In data 13/01/2025 e 21/01/2025 si richiedeva al Comune di Putignano copia del certificato contestuale di residenza e di stato civile nonché Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio che riceveva in data 14/01/2025 e 21/01/2025 (**Allegato 05**);
- in data 21/01/2025 il sottoscritto Esperto del Giudice acquisiva presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate relative agli immobili oggetto della procedura (**Allegato n.06**);

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e dagli avvenuti sopralluoghi risulta che gli immobili oggetto della procedura sono siti nel Comune di Putignano (BA) e comprendono un appartamento ubicato al 2° piano di un edificio condominiale in via Peppino Impastato civ. 15 e censito al Catasto Fabbricati al fg. 35 p.IIIa 2704 sub. 27 e box auto al piano interrato censito al Catasto Fabbricati al fg. 35 p.IIIa 2704 sub. 52.

Gli immobili sopra citati costituiscono il lotto unico oggetto di stima.

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 17.09.2024 risulta quanto segue.

L'appartamento ubicato in Putignano, al 2° piano dell'edificio condominiale di via Peppino Impastato civ. 15 Lotto A Interno 6 Piano 2 è censito al Catasto Fabbricati al fg. 35 p.IIIa 2704 sub. 27 presenta i seguenti dati di classamento:



COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
PUTIGNANO	35	2704	27	A/2	3	5,5 vani	Totale: 116 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€ 766,94

In ditta a:

- XXXXXXXXXXXXX nato a Putignano (BA) il 30.05.1967, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Il box auto ubicato in Putignano, al 1° piano interrato dell'edificio condominiale e con accesso da via Peppino Impastato civ. 25 Lotto A Piano S1 è censito al Catasto Fabbricati al fg. 35 p.lla 2704 sub. 52 presenta i seguenti dati di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
PUTIGNANO	35	2704	52	C/6	2	24 mq	Totale: 27 mq	€ 58,26

In ditta a:

- XXXXXXXXXXXXX nato a Putignano (BA) il 30.05.1967, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Si precisa inoltre che, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio del 21/01/2025 nella sezione Annotazioni si riporta che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (data annotazione 16/08/1989).



3) DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: APPARTAMENTO E BOX AUTO

3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

Gli immobili oggetto della procedura comprendono un appartamento ubicato al secondo piano e box auto al primo piano interrato dell'edificio condominiale di via Peppino Impastato civ. n.15 nel Comune di Putignano (BA) in una zona semiperiferica di uscita dal comune di Putignano e che confluisce nella S.P. 106 per Gioia del Colle. Tale zona a partire dagli anni 2000 è stata oggetto di interventi di nuova edificazione.

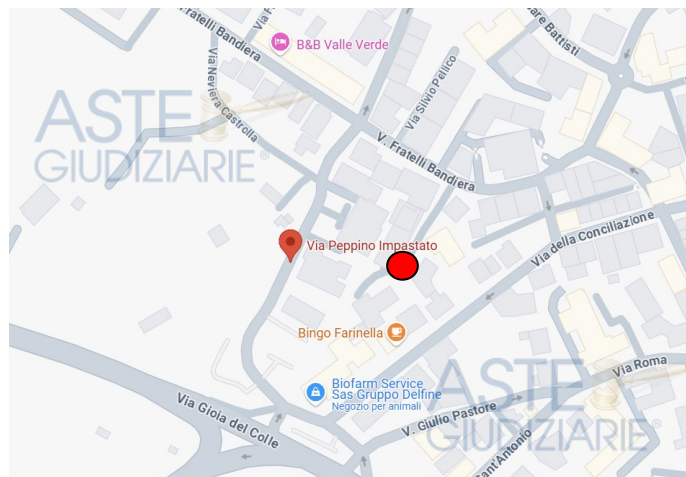


Fig. 1

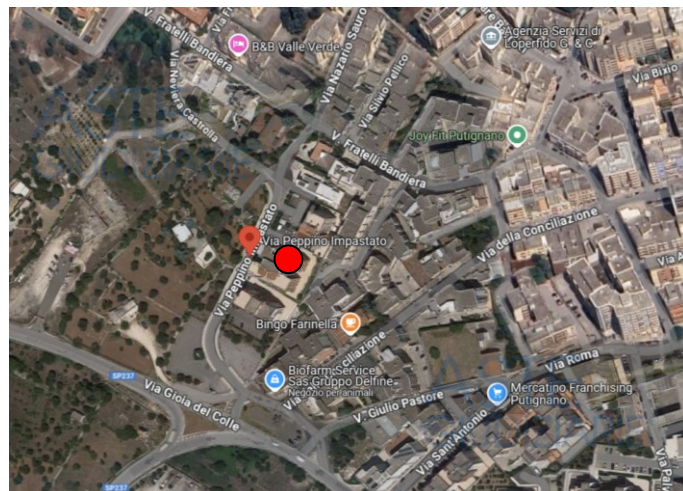


Fig. 2



3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte è l'edificio condominiale in Putignano (BA) - Via Peppino Impastato civ. 15 (appartamenti, e civ. 25 (autorimessa interrata) costituito da 5 piani fuori terra e 1 piano interrato adibito ad autorimessa munito di ascensore.

Lo stesso presenta una struttura intelaiata in c. a. con solai in laterocemento e risulta in un buono stato di conservazione e di manutenzione.

3.3) Unità immobiliari – appartamento e box auto.

3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti

L'appartamento è ubicato al secondo piano dell'edificio condominiale di Via Peppino Impastato civ. n. 15, e presenta la porta di ingresso sulla destra arrivando sul pianerottolo dal corpo scala ed è costituito da un ingresso in ampio soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni e 2 balconi e ha un'altezza utile interna pari a 2.70 mt.

Il box auto è costituito da un unico ambiente pressoché rettangolare e ha un'altezza utile interna pari a 3.80 mt. (**Allegato n.07 – Rilievi e Allegato n.08 – Documentazione fotografica**).

3.3.2) Rifiniture delle unità immobiliari

L'appartamento presenta una pavimentazione e rivestimenti in gres mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno principale è dotato di tutti i servizi igienici, lavabo, wc, bidet e vasca mentre il bagno secondario è dotato di lavabo, wc, bidet, piatto doccia e attacco lavatrice.

Le porte interne sono a battente mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con doppio vetro. La porta di ingresso è del tipo blindata.

3.3.3) Impianti

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas metano e pannelli radianti a pavimento. È presente anche impianto idrico-fognario ed elettrico del tipo sottotraccia. È presente impianto di videocitofono condominiale.



3.3.4) Esposizione

L'appartamento ha una tripla esposizione (nord, sud ed est) e confina da nord in senso orario con cortile, via Peppino Impastato, cortile e vano scala condominiale e altra u.i.

3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione

Sulla scorta di quanto sopra, dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico, è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono sia per le parti interne che per le parti esterne condominiali dell'edificio.

3.3.6) Stato di possesso

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere occupato dal proprietario esecutato.

4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e dall'esame dell'atto di compravendita, risulta che:

- i suddetti immobili risultano di proprietà del signor XXXXXXXXXXXX nato a Putignano (BA) il 30.05.1967, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di compravendita a rogito del Notaio Nicola Macchia di Putignano (BA) del 9 settembre 2007, repertorio n.55316 raccolta n.12847, registrato a Bari il 9 ottobre 2007 ed ivi trascritto il giorno 8 ottobre 2007 ai nn.53718/33526, con il quale il signor XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, acquistava dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Putignano (BA), codice fiscale XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dei beni sopra descritti;
- atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Di Marcantonio di Bari del 18 aprile 2005, repertorio n.121014 raccolta n.36362, trascritto a Bari il 10 maggio 2005 ai nn.24010/14996, con il quale la società "XXXXXXXXXXXXXXXX" sopra indicata, acquistava dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Putignano (BA) il giorno 1 gennaio 1924 la piena proprietà





dell'originaria particella 1013 del foglio 35 e dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Putignano (BA) il 4 ottobre 1932 la piena proprietà della particella 2653 del foglio 35, sulle quali è stato edificato in parte il fabbricato di cui fanno parte i beni sopra descritti e a dette signore dette particelle pervennero, infra la maggiore consistenza, con atto a rogito del Notaio Giuseppe De Miccoli Angelini di Putignano (BA) in data 8 maggio 1968, registrato a Putignano (BA) il giorno 11 maggio 1968 al n.940;

- atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo del 25 maggio 2005, repertorio n.25541 raccolta n.4197, trascritto a Bari il 16 maggio 2005 ai nn.31115/19080 con il quale la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" sopra indicata, acquistava dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Putignano (BA) il 7 ottobre 1941 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Putignano (BA) il 27 settembre 1912 la piena proprietà dell'originaria particella 2645 del foglio 35 e a dette signore dette particelle pervennero giusta atto di divisione per Notaio Giuseppe De Miccolis Angelini in data 8 agosto 1973, registrato a Gioia del Colle (BA) il 18 agosto 1973 al n.5155 e trascritto a Trani in data 29 agosto 1973 al n.39115 e precedente successione in morte di XXXXXXXXXXXX deceduto il 10 maggio 1948 (den. 26 Vol. 166 – ufficio registro di Putignano);

- atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Di Marcantonio di Bari del 24 aprile 2007, repertorio n.155750 raccolta n.39428 trascritto a Bari il 7 maggio 2007 ai nn.27318/17647, con il quale la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" sopra indicata, acquistava dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Locorotondo (BA) la piena proprietà dell'originaria particelle 2699 del foglio 35 e a detta società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" detta particella pervenne infra la maggiore consistenza, per acquisto fattone dalla signora XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, con atto a rogito del Notaio Paolo Di Marcantonio di Bari del 18 aprile 2005, repertorio n.121013, registrato a Bari il 10 maggio 2005 al n.5682 e trascritto a Bari il 10 maggio 2005 ai nn.24007/14993 e a detta signora detta particella pervenne, infra la maggiore consistenza, con atto a rogito del Notaio Giuseppe De Miccolis Angelini di Putignano (BA) in data 8 maggio 1968 registrato a Putignano (BA) il giorno 11 maggio 1968 al n.940;



1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Putignano al Foglio 35, P.Ila 2704 Subalterni 27 e 52 e che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 28/05/2024 dalla certificazione notarile risulta:

- Iscrizione ipotecaria del giorno 1 aprile 2016 ai nn.13531/1865, a favore di XXXXX XXXXXXXXXXXXX, Società Cooperativa per azioni e contro il signor XXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni sopra descritti;
- Trascrizione del 16 maggio 2024 ai nn.23974/18551 avente ad oggetto pignoramento immobiliare emesso il giorno 8 maggio 2024 dall'UNEP Corte d'Appello di Bari, repertorio n.4561/2024, in favore del "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e contro il signor XXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni sopra indicati;

Sono, altresì, presenti le seguenti trascrizioni:

- Atto d'obbligo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione e cessione di aree a standards e strada a rogito del Notaio Paolo di Marcantonio, in data 22 giugno 2005, repertorio n.121523, registrato a Bari il 23 giugno 2005 al n.6095;
- Atto di vincolo a parcheggio e autorimessa a rogito del Notaio Paolo di Marcantonio, in data 22 giugno 2005, repertorio n.121525, registrato a Bari il 27 giugno 2005 al n.8291, e trascritto a Bari il 28 giugno 2005 ai numeri 33625/20388 e 33626/20389;
- Atto di costituzione di servitù ed estinzione di servitù a rogito del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, in data 18 settembre 2006, repertorio n.30808, registrato a Gioia del Colle (BA) il 9 ottobre 2006 al n.6785, trascritto a Bari il 10 ottobre 2006 ai nn.54937/36829.

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano confermate dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto Esperto del Giudice per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/01/2025.



5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul bene oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi sono limitazioni di natura condominiale;
- non vi è esistenza di usufrutto;

5.3) Altre informazioni per l'acquirente

Dall'amministratore pro-tempore si è appreso che alla data del 16/01/2025:

1. l'importo della quota condominiale ordinaria mensile dell'appartamento e del box è pari a euro 33,00 nella quale sono comprese tutte le spese ordinarie, tranne la spesa del consumo acquedotto che viene ripartita a parte quando arriva alla fattura ogni trimestre;
2. non sono state deliberate dall'assemblea di condominio spese straordinarie;
3. sono state pagate al 31 dicembre 2024 tutte le spese ordinarie e straordinarie;
4. non sono in corso cause o contenziosi.

2. CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione acquisita dal Comune di Putignano (BA) si evince che:

- Il fabbricato è stato costruito in forza di Permesso di costruire n.79/2004 del 01/07/2005 e successive Dia 216/bis2006 del 02/02/2006 prot. n.4718 del 02/02/2006 e Permesso di costruire n.05/2007 di variante prot. n.4716/07
- Il fabbricato è provvisto di agibilità rilasciata dalla Ripartizione Tecnica in data 30/03/2009.

Dal confronto degli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopra citate e della planimetria catastale con il reale stato dei luoghi non risultano difformità se non la mancata rappresentazione nella planimetria catastale del vano tecnico e del fracassè. Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima una spesa di euro 500,00 compreso oneri;



3. CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, APPARTAMENTO

Al fine della determinazione della consistenza sono considerati i volumi e le superfici legittimate dalle concessioni edilizie e/o comunque legittimabili.

La superficie commerciale di appartamento e box auto è pari a complessivi mq 128,49, dettagliata come di seguito:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie Commerciale
	(mq)	(mq)		(mq)
Appartamento				
Ingresso / Soggiorno	32,10	36,45	1,00	36,45
Cucina	6,95	8,65	1,00	8,65
Disimpegno	5,90	6,75	1,00	6,75
Camera	14,02	17,80	1,00	17,80
Camera	9,00	11,90	1,00	11,90
Camera	10,80	14,00	1,00	14,00
Bagno	4,80	6,10	1,00	6,10
Bagno	3,90	5,00	1,00	5,00
Balcone	8,00	8,70	0,30	2,61
Balcone	16,45	18,10	0,30	5,43
Totale Appartamento	111,92	133,45		114,69
Box Auto				
Box Auto	23,40	27,60	0,50	13,80
Superf. Comm.le	135,32	161,05		128,49



La superficie commerciale dell'immobile residenziale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi) e di *servizio*.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%.

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulla base della documentazione e degli elementi raccolti, il sottoscritto Esperto del Giudice ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Putignano, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse, varia da un minimo di € 1.920,00 al mq ad un massimo di € 2.000,00 al mq per unità immobiliari con epoca di costruzione confrontabile a quella oggetto della presente stima e con tipologia finiture e stato manutentivo simili; pertanto, dai suddetti





valori e sulla base delle condizioni espresse ne deriva per l'immobile oggetto della presente stima valore pari a € 1.950,00 al mq;

- **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate**, aggiornato al 1° semestre del 2024, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "Periferica/SUD FERR E CIRC – VIALE COLOMBO" (**Allegato 09**), dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 1.300,00 al mq ad un massimo di € 1.700,00 al mq; pertanto, sulla base dei suddetti valori e dello stato di finiture e manutentivo dell'unità immobiliare si ritiene congruo un valore pari a € 1.700,00 al mq.

In definitiva, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per gli immobili con caratteristiche simili a quello d'interesse, è pari a:

$$\text{Valore medio di mercato/mq} = 1.825,00 \text{ €/mq.}$$

Considerando il buon grado di finiture e lo stato di manutenzione dell'appartamento si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita $V_{um} = 1.825,00 \text{ €/mq}$. Quindi, il più probabile valore di mercato (V_m) dei beni oggetto di stima:

$$V_m = V_{um} \times S_c = 1.825,00 \text{ €/mq} \times 128,49 \text{ mq} = \text{€ } 234.494,25$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 234.494,25 (euro duecentotrentaquattromilaquattrocentonovanta quattroeuro/25)**.

5. CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- Le spese per aggiornamento planimetria catastale stimate in complessivi euro 500,00;
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.



Quindi:

$$€ (234.494,25 - 500,00) \times 0,85 = € 198.895,11$$

6. PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è pari a € 198.895,11, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 198.900,00 (euro centonovantottomilanovecentoeuro/00).**

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

7. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 21/01/2025

L'Esperto del Giudice
Ing. Domenico Viatore





Elenco allegati

1. Documentazione catastale: Visura catastale storica e planimetria catastale
2. Titolo di provenienza
3. Pratiche edilizie e Agibilità acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Putignano
4. Informazioni acquisite dall'Amministratore pro-tempore
5. Certificato contestuale di residenza e di stato civile nonché Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio
6. Ispezioni ipotecarie
7. Rilievi appartamento e box auto
8. Documentazione fotografica
9. Quotazioni GEOPOL – Agenzia delle Entrate