



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Presidente Dr. Antonio RUFFINO

Procedura R.G.E. n° 23/2025

Creditore Procedente:

**VELA OBG S.r.l.
(Avv. Magno Graziana)**

Debitore Esecutato:



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



Il sottoscritto Geom. Laera Antonio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bari col n. 4013 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari col n. 411, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe con decreto ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 11/03/2025, e depositava atto di giuramento ed accettazione dell'incarico ricevuto in data 14/03/2025.

Il G.E. Presidente Dr. Antonio Ruffino affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima del bene pignorato, ponendo i 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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

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

- Se la certificazione 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 antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle

annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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;
- 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; 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 parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse*

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

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

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

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

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

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esaminate le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento e trattandosi di un'unica abitazione, si ritiene opportuno formare un **LOTTO UNICO** di vendita.

Immobile sito nel comune di Modugno (BA) alla Via Tommaso Tancredi nn. 10-12 / Vicolo I Via Carmine n. 5, piani terra – 1° - 2°, identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio 35 Particella 816 Subalterno 3 graffata con Particella 817 Subalterno 3, **Abitazione** (precedentemente identificato con le unità immobiliari Foglio 35 Particella 816 Subalterno 1, Foglio 35 Particella 816 Subalterno 2 e Foglio 35 Particella 817 Subalterno 1).

Il sottoscritto CTU, esaminati preliminarmente gli atti della procedura, in primo luogo ha controllato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e la stessa risale sino all'atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, il creditore procedente non ha provveduto a depositare gli estratti catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Nella stessa certificazione notarile sono stati riportati i dati catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato, e pertanto, lo scrivente ha provveduto alla relativa richiesta inviata tramite Pec presso il Comune di Modugno in data 10/06/2025 (All. A1). Dal certificato rilasciato, il sig. [REDACTED] risulta essere erroneamente tuttora coniugato con la sig.ra [REDACTED] (All. A2), nonostante sia stata emessa dal Tribunale Civile di Bari la sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio n. 79/2024 e pubblicata il 10/01/2024 (R.G. n. 4654/2023), tra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (All. A3).

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili che di fatto costituiscono una sola abitazione sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 29/12/2009 repertorio n. 75177/14421 (All. B), rogato dal Notaio Arturo Della Monica con sede in Bari, registrato a Bari il 29/12/2009 al n. 27089 e trascritto a Bari il 30/12/2009 ai nn. 59006/38556; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (parte acquirente) e la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Precedentemente, gli immobili identificati presso il catasto fabbricati al foglio 35 particella 816 subalterno 1 e foglio 35 particella 817 subalterno 1, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con

atto di compravendita del 31/10/2008 repertorio n. 24307/8879, rogato dal Notaio Amelia Carpinelli con sede in Bitonto (BA), trascritto a Bari il 14/11/2008 ai nn. 54170/36431; atto di compravendita intervenuto tra la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) ed i sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 2/12 di piena proprietà ciascuno e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 4/12 di piena proprietà (parte venditrice). Inoltre, con il succitato atto la sig.ra [REDACTED] acquistava l'immobile identificato presso il catasto fabbricati al foglio 35 particella 816 subalterno 2 dai sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 2/24 di piena proprietà ciascuno e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 16/24 di piena proprietà. Ancora prima gli immobili di cui sopra, erano pervenuti ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], attraverso Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (padre e coniuge) e deceduto il [REDACTED], giusta denuncia del 28/05/2002 n. 589 vol. 2002, trascritta presso la Conservatoria di Bari il 26/04/2005 ai nn.20443/13001 e relativa accettazione tacita nascente da atto rogato dal Notaio Guaragnella Carlo del 09/10/2009, repertorio n. 103578/14847, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 14/10/2009 ai nn. 45327/29946.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore procedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione dei beni pignorati.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazione (All. C1) trasmessa in data 13/03/2025 dal Custode giudiziario al debitore esecutato tramite raccomandata A.R., si fissava il primo accesso, e dunque, le operazioni peritali di sopralluogo in data 03/04/2025 alle ore 09:00.

Alla data ed ora stabilite nella comunicazione, lo scrivente unitamente al Custode nominato Avv. Cofano Luigi si sono recati presso i luoghi siti in Modugno (Ba) alla Via Tommaso Tancredi nn. 10 e 12 – piani terra – 1° - 2°, ove è stata rinvenuta la sig.ra [REDACTED], quale occupante dell'immobile ed in qualità di ex coniuge del debitore esecutato, la quale ha consentito l'accesso ai beni oggetto di pignoramento. Data la disposizione complessa dell'abitazione dislocata su più piani, in accordo con la stessa sig.ra [REDACTED], è stato fissato un nuovo accesso in data 11/04/2025 alle ore 09:00 presso i luoghi oggetto di pignoramento, il tutto così come si evince dal verbale di primo accesso (All. C2).

Alla data ed ora stabilite nel corso del primo accesso, lo scrivente si è nuovamente recato presso i luoghi siti nel Comune di Modugno (BA) alla Via Tommaso Tancredi nn. 10 e 12, ove era presente la sig.ra [REDACTED], la quale ha consentito l'accesso ai beni oggetto di pignoramento al fine di effettuare il relativo sopralluogo e le opportune operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché la verifica di quanto necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto, il tutto così come si evince dal verbale di secondo accesso (All. C3).

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento di fatto costituiscono una sola abitazione, ossia un piccolo palazzotto terratetto, sito nel Comune di Modugno (Ba) avente accesso principale dalla Via Tommaso Tancredi nn. 10 -12 ed accesso secondario dal Vicolo I di Via Carmine n. 5.

Nello specifico, trattasi di un piccolo edificio che si sviluppa verticalmente, ossia dalla terra al tetto, occupando tre piani e provvisto, come anzidetto, di più ingressi indipendenti al piano terra. Esso è ubicato nel centro storico del paese, con affaccio principale su via Tommaso Tancredi, la quale giunge su Corso Umberto I, ossia l'arteria che permette di raggiungere Piazza Giuseppe Garibaldi e, dunque, la Villa Comunale di Modugno.

L'abitazione in oggetto, essendo ubicata nella zona centrale del paese, è ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture; difatti, nelle immediate vicinanze, vi sono esercizi commerciali, il Municipio, la biblioteca comunale, una scuola primaria e dell'infanzia, nonché la Chiesa Madre dell'Annunziata.

Coordinate WGS84: 41.081858127865765, 16.780808297708052.

Confini

L'immobile al piano terra confina a nord con l'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e

██████████, ad est confina con l'immobile di proprietà della sig.ra ██████████, con l'immobile di proprietà del sig. ██████████ e con il Vicolo I di Via Carmine dal quale si ottiene l'accesso secondario, a sud confina con la via Tommaso Tancredi dalla quale si ottiene l'accesso principale ed, infine, ad ovest confina con l'immobile di proprietà dei sig.ri ██████████, ██████████ e ██████████ e l'immobile di proprietà dei sig.ri ██████████ e ██████████.

L'immobile, ai piani primo e secondo, confina a nord con l'immobile di proprietà dei sig.ri ██████████ e ██████████, ad est confina con l'immobile di proprietà della sig.ra ██████████ e con l'immobile di proprietà del sig. ██████████, a sud si affaccia sulla via Tommaso Tancredi dalla quale si ottiene l'accesso principale ed, infine, ad ovest confina con l'immobile di proprietà dei sig.ri ██████████, ██████████ e ██████████ e l'immobile di proprietà dei sig.ri ██████████ e ██████████.

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati a seguito della variazione catastale:

Visura catastale storica attuale dell'immobile (All. D1)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Classe	Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita
	35	816 817	3 3	1		A/3	2	6,5 vani	Tot. 144 m ²	€ 419,62

All'uopo, si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento poiché di fatto costituiscono una sola abitazione, sono stati oggetto di fusione catastale effettuata dallo scrivente. Difatti, nell'atto di compravendita all'Articolo 2° si legge che: *"Il descritto immobile – che costituisce unico cespite e tale diverrà, anche catastalmente, in seguito all'atto... omissis"*.

Precedentemente gli immobili erano così individuati:

Visure catastali storiche immobili pignorati (All. D2)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categori a	Classe	Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita

35	816	1	1		A/5	3	1 vani	Tot. 36 m ²	€ 37,18
35	816	2	1		A/5	3	2 vani	Tot. 54 m ²	€ 74,37
35	817	1	1		A/5	2	1 vani	Tot. 17 m ²	€ 31,50

Descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, come anzidetto, di fatto costituiscono una sola abitazione, e più precisamente un piccolo palazzotto terratetto, sito nel centro storico del Comune di Modugno (Ba), il quale si sviluppa verticalmente ed è costituito da tre piani aventi in pianta una forma pressoché trapezoidale. Esso è provvisto di accesso principale che avviene dalla via Tommaso Tancredi nn. 10 -12 e di accesso secondario che avviene mediante il Vicolo I di Via Carmine n. 5, il tutto così come è possibile rilevare dalla planimetria di rilievo allegata (All. E).

L'abitazione al piano terra è accessibile principalmente dal civico 12 di via Tancredi, dal quale si ottiene l'ingresso all'ambiente destinato a soggiorno, dal quale poi, mediante una porta posta frontalmente all'ingresso, si giunge nel vano retrostante destinato a salotto, che al fabbisogno funge anche da camera da letto aggiuntiva; quest'ultimo è provvisto dell'accesso secondario prospiciente il piccolo vicolo denominato Vicolo I Via Carmine. Infine, dal vano salotto si ottiene l'accesso all'adiacente W.C.. Il vano soggiorno è provvisto di un piccolo vano accessorio, ossia del sottoscala utilizzato come riserva idrica, al cui interno è collocata una cisterna in polietilene; dallo stesso soggiorno, attraverso una porta collocata all'inizio della parete situata a sinistra di chi entra, si accede al vano scala che permette il raggiungimento del piano primo dell'abitazione; all'uopo, si precisa che al predetto vano scala si accede altresì dalla via pubblica, ossia dalla via Tancredi civico n. 10. Giunti al piano primo dell'abitazione, si accede al primo ambiente destinato a camera da letto individuata nella planimetria di rilievo con il n. 1, dalla quale, mediante un'apertura collocata immediatamente a sinistra di chi entra e sprovvista di porta, si accede alla seconda camera da letto individuata nella planimetria di rilievo con il n. 2; infine, dalla camera da letto 1 si ottiene l'accesso al bagno, il quale è stato ricavato riducendo la superficie della seconda camera da letto, nonché l'accesso al vano scala che permette il raggiungimento del piano superiore. Giunti all'ultimo piano dell'abitazione, ossia al piano secondo, si accede direttamente all'ambiente destinato a cucina e sala da pranzo, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo ambiente destinato ad angolo cottura. Infine, attraverso una porta

collocata lungo la parete a destra di chi entra, si giunge sull'adiacente terrazzino a livello di pertinenza esclusiva.

Il vano soggiorno è provvisto di portafinestra prospiciente su via Tommaso Tancredi, così come pure il vano scala al piano terra è provvisto di portoncino prospiciente la predetta via; il vano salotto è provvisto di portafinestra prospiciente Vicolo I Via Carmine, così come pure il W.C. è provvisto di finestra prospiciente sul predetto vicolo. Inoltre, si precisa che nella parte alta del tramezzo, che divide il soggiorno dal salotto, è collocata una finestra utile al passaggio di luce ed aria tra i due ambienti.

La camera da letto n. 1 al piano primo è provvista di finestra e di portafinestra, quest'ultima utile all'accesso su di un piccolo balcone, entrambe prospicienti su via Tancredi; la camera da letto n. 2 è sprovvista di aperture verso l'esterno, così come pure il bagno è sprovvisto di aperture verso l'esterno, trattandosi dunque di bagno "cieco". Inoltre, detto bagno è sprovvisto anche di areazione forzata ma è dotato solo di due finestre poste nella parte alta dei tramezzi dei lati corti, le quali sono utili al passaggio di luce ed aria.

Il vano al piano secondo destinato a cucina e sala da pranzo è provvisto di portafinestra prospiciente il terrazzino a livello, così come pure il piccolo ambiente destinato ad angolo cottura è provvisto di finestra collocata nella parte alta della muratura esterna, prospiciente anch'essa il predetto terrazzino; infine, il vano scala, che permette il raggiungimento del secondo piano dell'abitazione, è provvisto di finestra prospiciente anch'essa in detto terrazzino.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione del vano destinato a salotto e dell'adiacente W.C. che sono in discrete condizioni, precisando che il debitore esecutato, successivamente al suo acquisto, presumibilmente nel corso dell'anno 2010 ha effettuato una ristrutturazione di carattere generale.

L'altezza interna utile del soggiorno al piano terra è pari a 2,90 m; il vano salotto è provvisto di doppia copertura, ossia una prima parte piana avente altezza utile pari a 2,85 m e la parte restante con volta a botte avente altezza minima pari a 1,90 m ed altezza massima pari a 3,05 m, così come pure il W.C. provvisto anch'esso di volta a botte avente altezza minima pari a 1,90 m ed altezza massima pari a 3,05 m. Il secondo piano dell'abitazione ha un'altezza interna utile pari a 2,75 m, ad eccezione del bagno che ha un'altezza interna utile pari a 2,65 m. Infine, il piano secondo dell'abitazione ha un'altezza interna utile pari a 2,80 m, ad eccezione dell'ambiente destinato ad angolo cottura, il quale ha un'altezza interna utile pari a 2,70 m.

(Documentazione fotografica All. F - foto da 1 a 86).

Consistenza dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso	Terra	1,60 mq	Sud	buona
Soggiorno	Terra	21,67 mq	Sud	buona
Salotto	Terra	17,93 mq	Est	discreta
W.C.	Terra	3,56 mq	Est	discreta
Sottoscala	Terra	2,69 mq	/	discreta
Vano scala piano 1°	1°	3,72 mq	Sud	buona
Letto 1	1°	13,66 mq	Sud	buona
Letto 2	1°	15,82 mq	/	buona
Bagno	1°	3,73 mq	/	buona
Balcone	1°	0,46 mq	Sud	buona
Vano scala piano 2°	2°	2,62 mq	Sud	discreta
Cucina - pranzo	2°	16,77 mq	Sud	buona
Angolo cottura	2°	2,30 mq	Sud	buona
Terrazzino a livello	2°	18,62 mq	Sud	discreta

Totale superficie netta coperta abitazione 106,07 mq

Totale superficie lorda coperta abitazione 139,10 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	139,10 mq	1	139,10 mq
Balcone	0,46 mq	0,35	0,16 mq
Terrazzino a livello	18,62 mq	0,35	6,52 mq
			Totale 145,78 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a **145,78 mq.**

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'immobile oggetto di perizia, come più volte riportato nei punti precedenti, costituisce un piccolo palazzotto terratetto. L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della sua costruzione è precedente al 1940 e consta di tre piani fuoriterza. Esso è stato realizzato con strutture in muratura portante, orizzontamenti interpiano e copertura realizzati con ogni probabilità con solai piani in "latero-cemento", ad eccezione di una parte del vano destinato a salotto e del W.C., i quali sono provvisti di volta a botte in pietra. In

sede di sopralluogo, l'intera struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

Il prospetto della palazzina prospiciente via Tommaso Tancredi è provvisto di intonaco granatino e tinteggiato con pittura al quarzo di colore grigio, ad eccezione di una fascia al piano terra alta circa 1,00 m dalla quota strada la quale è rivestita con lastre in pietra di forma rettangolare, il tutto in discrete condizioni di manutenzione. Il piccolo balcone al piano primo è stato ricavato con una piccola soletta in cemento aggettante rispetto alla facciata, delimitato nella parte superiore da ringhiera metallica verniciata a smalto; il lato del terrazzino prospiciente su via Tancredi è provvisto anch'esso di ringhiera metallica verniciata a smalto. Il prospetto del fabbricato prospiciente Vicolo I di via Carmine in parte è intonacato e tinteggiato di tonalità bianca ed in parte è privo di intonaco presentando i blocchi di pietra a nudo. Infine, le murature dell'abitazione al piano secondo prospicienti il terrazzino sono in parte intonacate a civile e tinteggiate con pittura al quarzo di colore rosso ed in parte rivestite con piastrelle in gres porcellanato effetto pietra bocciardata.

Il fabbricato dispone di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idrico-fognante e metano collegati alle reti urbane; tuttavia, non vi è la presenza di ascensore.

Caratteristiche dell'immobile

-Infissi esterni

Le porte d'ingresso al piano terra sono in alluminio e vetro camera; la finestra del W.C. al piano terra è in anticorodal e vetro singolo; la portafinestra e la finestra della camera da letto al piano primo è in alluminio a taglio termico effetto legno e vetrocamera, entrambe provviste di scuri; la portafinestra e le finestre al piano secondo sono anch'esse in alluminio a taglio termico effetto legno e vetrocamera, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti al piano terra sono in legno tamburato di media qualità, in discrete condizioni di manutenzione; la porta di collegamento tra il soggiorno ed il vano scala al piano terra è in alluminio; le porte del vano scala al piano primo e la porta di accesso al bagno sono tutte in alluminio con inserti in vetro opalino, il tutto in discrete condizioni di manutenzione. Infine, si precisa che tra il vano cucina-pranzo ed il piccolo vano angolo cottura non vi è alcuna porta.

-Pavimenti

Tutti gli ambienti dell'immobile, compreso il terrazzino al secondo piano, sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di tonalità diverse, ad eccezione del W.C. che è pavimentato con piastrelle in ceramica di tonalità beige. I pianerottoli di partenza e di arrivo dei due vani scala sono pavimentati con mosaico in pietra ed, infine, i gradini dei due vani scala sono rivestiti con lastre di

marmo di tonalità grigia, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne del W.C. sono rivestite sino all'altezza dell'imposta della volta, ossia a circa mt 1,90 dalla quota pavimento, con piastrelle in ceramica di tonalità beige; la parete posta frontalmente alla porta d'ingresso del soggiorno, così come pure parte della parete laterale destra del soggiorno, sono entrambe rivestite sino a circa 2,20 m dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica effetto mosaico di tonalità blu, mentre la restante parete a destra di chi entra, la parete sulla quale è presente la porta d'ingresso e parte della parete a sinistra di chi entra sono rivestite sino ad un'altezza di circa m 1,80 dalla quota pavimento con mosaico in pietra; le pareti del vano scala che dal piano terra permette il raggiungimento del primo piano dell'abitazione sono rivestite sino all'altezza di circa 0,90 m dalla quota pavimento con mosaico in pietra; il bagno al piano primo è interamente rivestito in parte con piastrelle in gres porcellanato effetto legno ed in parte con piastrelle in ceramica decorative; infine, parte della parete a destra di chi accede al piccolo ambiente destinato ad angolo cottura è rivestito sino ad un'altezza pari a m 1,80 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica effetto mosaico di tonalità arancione. Tutte le restanti pareti del W.C., del soggiorno, del vano scala tra piano terra e piano primo, del bagno e dell'angolo cottura, che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, le restanti pareti del soggiorno così come pure le pareti delle altre stanze ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con pitture di tonalità differenti. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, evidenziando al piano terra, in particolar modo all'interno del vano salotto ed all'interno del sottoscala, la presenza di umidità e muffe da risalita, con conseguente distacco di piccole porzioni dell'intonaco, così come pure la muratura esterna del vano scala che dal piano primo conduce al piano secondo, la quale presenta umidità e muffe dovute con ogni probabilità all'ingresso di acqua piovana riveniente dall'adiacente terrazzino a livello.

-Copertura

L'immobile presenta orizzontamenti interpiano e copertura realizzati con ogni probabilità con solai piani in "latero-cemento", ad eccezione di una parte del vano destinato a salotto e del W.C. i quali sono provvisti di volta a botte in pietra, il tutto in buone condizioni di manutenzione, di fatti le strutture si presentano integre e prive di lesioni.

-Sanitari W.C. e bagno

I sanitari e le rubinetterie del W.C. sono di media qualità, più precisamente sono presenti il lavandino, il vaso, il bidet ed il piatto doccia in ceramica di tonalità bianca, il tutto in discreto stato di manutenzione, ad eccezione del vaso, il quale è rotto e non più utilizzabile, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

I sanitari e le rubinetterie del bagno sono di media qualità, più precisamente sono presenti il lavandino, il vaso, il bidet ed il piatto doccia in ceramica di tonalità bianca, il tutto in buono stato di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, in parte conformi alle vigenti normative. Si precisa che l'abitazione è sprovvista di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Nello specifico, sono presenti l'impianto citofonico, elettrico, TV e telefonico, tutti di tipo sottotraccia. È presente l'impianto delle luci di emergenza di tipo sottotraccia. È presente l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; si precisa che, anche all'interno del soggiorno, è presente l'impianto idrico-fognante sulla parete posta frontalmente alla porta d'ingresso. È presente l'impianto autonomo di riscaldamento e produzione dell'ACS mediante caldaia ubicata sul terrazzino al secondo piano, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio. All'uopo, si precisa che l'impianto di riscaldamento è sprovvisto di libretto d'impianto e di rapporti di controllo. È presente l'impianto del gas metano che alimenta la predetta caldaia ed i fornelli della cucina. Infine, il terrazzino è provvisto di impianto idrico-fognante con lavandino collocato in adiacenza alla porta d'ingresso. È altresì presente la riserva idrica (cisterna in polietilene) con annesso impianto autoclave collocati all'interno del sottoscala.

6. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di palazzotto indipendente non vi sono dotazioni condominiali.

7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data dei due sopralluoghi effettuati risultava essere occupato dalla sig.ra [REDACTED] unitamente ai due figli minori, quale ex coniuge del debitore esecutato, così come da lei stessa dichiarato (cfr. verbale di primo accesso – All. C2).

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: nessuna;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

nessuna.

Tuttavia, per mera informazione, nella convenzione sottoscritta nel procedimento di divorzio congiunto tra il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], al punto n. 5) si legge: "A fronte della gravosità dell'onere economico rappresentato dal pagamento del mutuo ipotecario gravante sulla palazzina in Modugno alla via Tancredi 10 e 12, il sig. [REDACTED] ha proposto di porre in vendita l'intero caseggiato di sua proprietà esclusiva (i cui piani primo e secondo sono destinati a casa familiare), previa rinuncia della sig.ra [REDACTED] all'assegnazione della casa familiare. La sig.ra [REDACTED], ferme le condizioni di cui al punto che segue, rinuncia alla predetta assegnazione" ed inoltre, continuando al punto n. 7) di detta convenzione si legge: "Le parti si obbligano a rilasciare l'immobile di cui al punto 5) che precede, entro mesi tre dalla data della pubblicazione della sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio e tanto al fine di consentire la vendita del ridetto immobile in tempi più brevi. Sino a tale data la sig.ra [REDACTED] continuerà ad abitare con i tre figli nella casa coniugali (piani 1 e 2). Decorso tale termine, la sig.ra [REDACTED] provvederà a spostare la propria residenza,... omissis. Il sig. [REDACTED] si trasferirà dal piano terra (via Tancredi 12) il giorno 1/12/2023.";

- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): **nessuno**;
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene: **nessuno**.

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:

A) **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Bari il 30/12/2009 ai nn. 59007/12534 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A." con sede in Roma, C.F./P.IVA 09339391006

contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Atto di pignoramento immobiliare** del 23/12/2024 repertorio n. 12648 e trascritto il 16/01/2025 ai nn. 2347/1820

a favore di "VELA OBG S.R.L." con sede in Conegliano (TV), C.F./P.IVA 04514090267

contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- per eventuali difformità urbanistico - catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. G1), inviata tramite P.e.c. al Comune di Modugno in data 10/06/2025, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Il Comune di Modugno con P.e.c. del 18/07/2025 (All. G2) ha comunicato allo scrivente che, in relazione alla richiesta formulata di accesso ai documenti urbanistici relativi all'immobile di Via Tommaso Tancredi nn.10-12 e vicolo I di Via Carmine n.5, dalle ricerche eseguite nell'archivio, l'Ufficio non ha reperito alcun titolo edilizio.

Non essendoci alcun titolo edilizio riguardante l'immobile in oggetto, l'unico riscontro possibile da effettuare è quello delle planimetrie catastali storiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, le quali sono state prodotte in data febbraio 1940.

Tale data prova che l'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale in data antecedente al 1942, ossia l'anno in cui veniva promulgata la prima legge dello Stato in materia urbanistica (Legge n. 1150/1942) con la quale si introduceva l'obbligo di richiedere un titolo edilizio per le costruzioni situate nei centri abitati. Per tale ragione, il fabbricato de quo, essendo stato realizzato in data antecedente al 1942, è di fatto legittimo, sebbene non sia stato rilasciato alcun titolo edilizio, né tantomeno rilasciata l'agibilità o abitabilità.

Tuttavia, sono state confrontate le predette planimetrie catastali storiche delle tre unità immobiliari in oggetto, che di fatto costituiscono una sola abitazione, con lo stato attuale dei luoghi, dalle quali sono emerse alcune discordanze. Segnatamente, rispetto a quanto rappresentato in dette planimetrie, al piano terra le due unità immobiliari catastali sono state collegate tra loro, nel cui interno sono stati ricavati tre ambienti, ossia il soggiorno, il salotto ed il W.C., nonché è stato delimitato il sottoscala con due tramezzi ed è stata creata una porta interna di collegamento tra il soggiorno ed il vano scala che dal piano terra accede al piano primo. Confrontando oltretutto la planimetria catastale dell'unità immobiliare al piano primo con l'attuale stato dei luoghi, è stato possibile riscontrare che all'interno del vano retrostante, destinato in precedenza con ogni probabilità a cucina e ad oggi destinato a camera da letto, è stato ricavato il bagno mediante la costruzione di tre tramezzi, ed è stata altresì realizzata una finestra, in adiacenza alla portafinestra dell'attuale camera da letto 1, che si affaccia su via Tancredi. Infine, al piano secondo dell'abitazione, l'intero ambiente riportato nella planimetria catastale come suppigna è invece attualmente destinato a cucina e sala da pranzo, all'interno del quale

è stato ricavato il piccolo angolo cottura, con la precisazione che nella muratura esterna di quest'ultimo è stata realizzata una finestra nella parte alta. Inoltre, quello che un tempo era il collegamento interno tra i due piani attraverso una botola, utilizzando presumibilmente una scala a pioli in legno, è stato chiuso e, pertanto, eliminato, essendo stata realizzata una nuova rampa di scala che dal piano primo giunge all'interno del vano cucina-pranzo del piano secondo. La realizzazione di detta scala, provvista di copertura a falda inclinata, della quale però non si conosce con esattezza l'epoca di costruzione, ha prodotto una riduzione della superficie del terrazzino e, conseguentemente, un piccolo aumento di volumetria del fabbricato.

Di tal guisa, alla luce delle difformità riscontrate ed innanzi descritte, si renderà necessario presentare presso il Comune di Modugno una domanda di permesso di costruire in sanatoria, ex art. 36 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380 (accertamento di conformità) ed ex art. 34-bis, facendo inoltre riferimento al D.lgs. n. 301 del 27/12/2002 art. 46 comma 5, per un costo complessivo stimato di circa € 7.000,00 compreso l'onorario del professionista tecnico.

- *difformità Catastali;*

Confrontando il rilievo dello stato di fatto dell'abitazione oggetto di pignoramento con le planimetrie catastali riportate in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, datate febbraio 1940 (All. H1), sono emerse diverse difformità. In primo luogo, così come già riportato ai punti precedenti, in seguito all'atto di compravendita, trattandosi di un'unica abitazione, il debitore esecutato avrebbe dovuto provvedere alla fusione delle tre unità immobiliari a destinazione residenziale identificate presso il catasto fabbricati al Foglio 35 Particella 816 Subalterno 1, Foglio 35 Particella 816 Subalterno 2 e Foglio 35 Particella 817 Subalterno 1; in secondo luogo, rispetto a quanto riportato in dette planimetrie, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in relazione a tutti i tre piani, dovuta con ogni probabilità alla ristrutturazione eseguita, nonché la chiusura della botola che dal piano primo accedeva al piano secondo, chiusa verosimilmente a seguito della realizzazione della scala che collega i due piani. Infine, non sono rappresentate le finestre del W.C. al piano terra, la finestra della camera da letto n. 1 al piano primo e la finestra dell'angolo cottura al piano secondo.

Pertanto, a seguito di quanto innanzi riportato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare e presentare la variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bari (All. H2), costituendo una sola unità immobiliare. Dunque, è stata aggiornata la planimetria catastale (All. H3) riportando l'attuale stato di fatto dei luoghi.

Certificato APE immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica); pertanto, è stato redatto dal sottoscritto Esperto stimatore e depositato presso il Sistema Informativo della Regione Puglia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, al quale è stato attribuito il codice identificativo n. 7202725000658343 e dal quale è possibile evincere essere in classe "E" con EPgl pari a 94,40 KWh/m² anno (All. I).

Verifica immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Trattandosi di fabbricato edificato nel centro storico in data antecedente al 1942, ossia senza il rilascio di alcun titolo edilizio, ne deriva che, esso non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): trattandosi di palazzotto indipendente non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna**;
- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: **nessuno**;
- eventuali cause in corso: **nessuna**;
- vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972: **non soggetta**.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione destinato ad abitazione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta per comparazione (appunto) di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 1.100,00 €/mq a 1.500,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2024 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che per immobili a destinazione residenziale di tipo economico stato conservativo normale, per la Fascia/zona: Centrale/ CENTRO STORICO, Codice zona: B1, il prezzo di mercato oscilla tra 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.

Inoltre, consultando l'ultimo Listino Ufficiale disponibile della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2024 quale ultimo disponibile, per immobili siti nella zona "Centro storico" del comune di Modugno, collocando quello in esame nella tabella delle "Abitazioni recenti (fino a 30 anni)" in quanto è stato oggetto di ristrutturazione totale, il prezzo di vendita medio è di 1.230,00 €/mq.

Pertanto, mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.300,00 €/mq. Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 145,78 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate circa l'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.300,00 \text{ €/mq} \times 145,78 \text{ mq} = 189.514,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti. Pertanto, il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $189.514,00 \text{ €} - 15\% = 161.086,90 \text{ €}$ (diconsi euro centosessantunomilaottantasei/90).

Il costo totale stimato per la pratica urbanistica da effettuarsi è di **7.000,00 €** (diconsi euro settemila/00).

In definitiva il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a $161.086,90 \text{ €} - 7.000,00 \text{ €} = 154.086,90 \text{ €}$ (diconsi euro centocinquantaquattromilaottantasei/90).

12. CONCLUSIONI