

Tribunale di Bari
Sezione EE.II.**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Modugno Donatella,
nell'Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.**

All'udienza del 02/12/2024, il sottoscritto Arch. Di Modugno Donatella, con studio in Via Salvemini, 16/B - 70125 - Bari, email donatella.dimodugno@gmail.com, PEC donatella.dimodugno@archiworldpec.it, Tel. 334 5053140, veniva incaricato con modalità telematica esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 perfezionava la nomina con la trasmissione via pec dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

Con la presente perizia il CTU si propone di rispondere a tutti quesiti a lui rivolti dal g.e. e qui sotto elencati:

Quesito A) si proceda al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento,

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 comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

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

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6*

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che

5 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. 1249/1939, 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 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;

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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

11) 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);

12) 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;

13) 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. Specifichi

7 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;

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

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

Il consulente di concerto con il custode al quesito A così risponde:

Quesito A) si proceda al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Il creditore procedente ha 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'iscrizione 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, 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.**

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;**

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale relativo alla situazione del giorno del rilascio del documento di pignoramento né l'estratto catastale storico risalente al periodo precedente alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali riportati nella certificazione notarile sono quelli riportati nella visura catastale fatta dall'esperto in data 17 febbraio 2025 e che si allega a questa relazione. (Allegato A)

- **se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..**

- L'esperto stimatore ha reperito copia dell'estratto di matrimonio che si allega in copia alla presente relazione (allegato B) dal quale risulta che l'esecutato xxxx risulta essere coniugato dal giorno 27 maggio 1993 con xxxx, xxxx in regime di separazione di beni.

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;**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare residenziale nel Comune di Triggiano in via Giuseppe Colucci n. 2, scala A, piano terzo, individuato catastalmente al foglio 15 particella 289 subalterno 49 piano 3. Costituisce pertinenza dell'alloggio un posto auto scoperto nel cortile condominiale. L'appartamento confina a Nord e a Sud con unità dello stesso complesso condominiale ad Est affaccia su cortile condominiale ad ovest su cortile condominiale prospiciente via Colucci.

Date le caratteristiche del bene l'esperto ritiene di formare un unico lotto di vendita.

- **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;

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un'unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Triggiano in via Colucci n. 2, scala A, piano terzo, di cinque piani, ubicato in una traversa della strada principale che collega Bari a Triggiano. L'appartamento ha la porta di ingresso a destra salendo le scale è composto da tre vani, cucina abitabile, bagno e disimpegno. Di pertinenza dell'immobile è un posto auto scoperto situato nel giardino condominiale. L'edificio, costruito alla fine degli anni '80, ha attualmente in corso lavori di manutenzione straordinaria della facciata.

Ubicazione e accessibilità

L'appartamento è facilmente raggiungibile sia tramite ascensore che tramite scala condominiale. La sua posizione all'interno del condominio garantisce una buona illuminazione naturale e una corretta ventilazione di tutti gli ambienti, grazie ai doppi affacci.

Caratteristiche interne

L'appartamento si compone di:

- Ingresso, disimpegno che conduce a tutti gli ambienti.
- Servizi, antibagno e bagno, quest'ultimo di generose dimensioni, dotato di sanitari (vaso, lavandino, bidè, doccia), lavatrice e con pavimenti e pareti rivestiti con gres porcellanato.
- Cucina abitabile, con affaccio su un piccolo balcone. In questo è presente un generatore di calore di marca Ferroli per il riscaldamento autonomo.
- Ampia camera da letto matrimoniale con affaccio su un ampio balcone.
- Salone in origine un unico ambiente poi suddiviso senza titolo in due vani tramite un tramezzo in cartongesso. Ogni ambiente ricavato è servito da ampio balcone.

Finiture

- Pavimenti: Marmo in tutti gli ambienti ad eccezione di bagno e cucina i cui pavimenti sono in gres porcellanato.
- Le pareti delle camere sono intonacate, mentre quelle di bagno e cucina sono rivestite in gres porcellanato.
- Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con doppi vetri.
- Le porte sono tamburate in tinta noce Tanganica.

Impianti

L'appartamento è dotato di:

- Impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, autonomo, alimentato da caldaia Ferroli a gas metano, regolarmente immatricolata e munita di libretto di manutenzione. Il calore è distribuito con radiatori a parete.

- Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono regolarmente funzionanti.
- L'impianto fognario è collegato alla rete dinamica cittadina.
- Impianto citofonico e antenna televisiva sono funzionanti.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale. Sono presenti alcune difformità urbanistiche, quali la suddivisione della sala, che necessitano interventi di regolarizzazione.

Considerazioni finali

L'appartamento offre una buona abitabilità grazie alla sua distribuzione interna e alla presenza di più affacci che garantiscono una buona illuminazione e aereazione dell'immobile. La posizione, in una zona ben servita, e facilmente raggiungibile dalla città di Bari, oltre al rinnovamento delle facciate con gli attuali lavori di ristrutturazione, rappresentano ulteriori elementi di valore.

Vendita ed IVA

Attualmente il bene esecutato è di proprietà di un privato e la sua vendita non è soggetta ad IVA.

- **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;**

Dai dati reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Triggiano si è potuto accertare che il fabbricato in cui è situato il bene esecutato è stato edificato con concessione edilizia n. 134/86 e sue successive varianti nn.115/88 e 18/90

- **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;**

- Dai dati reperiti presso il SUE di Triggiano si è potuto accertare che il fabbricato in cui è situato il bene esecutato è stato edificato con concessione edilizia n. 134/86 e sue successive varianti nn.115/88 e 18/90 (Allegato C). Dall'esame delle planimetrie depositate presso il Comune si è potuto osservare, in difformità di quanto assentito, la realizzazione di un muro in cartongesso che divide in due diversi ambienti la sala. Per sanare tale difformità sarà sufficiente presentare una CILA in sanatoria. I costi stimati sono di 1500 euro più oneri accessori.

- Il fabbricato è stato dichiarato abitabile così come si può evincere da Comunicazione del Comune di Triggiano all'amministratore del condominio di via Colucci prot. 22194/08 che si allega alla presente (Allegato C) Attualmente sono in corso lavori di manutenzione straordinaria della facciata dichiarati con CILA protocollo 27008 del 06/09/2024.
- Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio oggetto di esecuzione è tipizzato nell'attuale prg del Comune di Triggiano approvato con Del.r.g. n 480 del 13 aprile 2007 in Zona di Completamento residenziale B2.

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

Il bene esecutato è in un fabbricato e di conseguenza non è necessario il certificato di destinazione urbanistica

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, 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;

L'immobile pignorato è individuato al NCEU di Triggiano al foglio 15 particella 289 subalterno 49, Via Giuseppe Colucci, 2 piano 3, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 80, totale escluse aree scoperte mq 73 rendita euro 334,41. Tali dati sono identici a quelli riportati nell'atto di pignoramento poi trascritto nella nota di trascrizione ipotecaria nel *Registro generale n. 29820, Registro particolare n. 22994* del 17 giugno 2024. Il consulente allega a questa relazione copia di visura catastale storica, di scheda planimetrica e di mappa catastale (Allegato A).

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi essendo stato elevato un muro di divisione all'interno della sala realizzando due nuovi locali. L'aggiornamento della scheda catastale potrà essere eseguito solo previa presentazione di CILA in sanatoria, è impossibile quindi l'aggiornamento da parte dello scrivente della stessa. Si preventiva una spesa di 550 euro più IVA e oneri accessori per la redazione del DOCFA per la nuova planimetria catastale.

Non è stato reperito alcun APE relativo all'immobile. Il consulente ha quindi redatto il certificato depositandolo al portale <https://www.apepuglia.enea.it/> (Allegato D)

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 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;

La signora xxxx il 16 maggio 2024, data di notifica del pignoramento, aveva la piena proprietà dell'immobile esecutato così come da atto di divisione rogato dal Notaio Ladisa Giuseppe il 26 giugno 2008, Repertorio 46895/9738 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 23 luglio 2008 registro particolare 22793 registro generale 34763 atto di divisione.

Il bene esecutato si pone in vendita in un unico lotto comprendente l'alloggio ed il posto auto scoperto di pertinenza per la quota di 1/1.

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;

Provenienza del bene

Alla signora xxxx l'immobile era pervenuto con atto di divisione rogato dal Notaio Ladisa Giuseppe il 26 giugno 2008, Repertorio 46895/9738 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 23 luglio 2008 registro particolare 22793 registro generale 34763 atto di divisione. In tale atto la signora xxx cedeva all'esecutata la quota di 1/2 dell'immobile.

Ad entrambe le germane l'immobile perveniva per la quota di 1/3 per successione della signora **xxx** nata a xx e deceduta xxx, presentata presso l'Ufficio del Registro di Trani il 12 dicembre 1992 al numero 85 volume 290, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 novembre 1995 ai NN.37359/28248 di formalità. Si rileva atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario rogato dal Notaio Oliva Luigi il 14 ottobre 1992, Repertorio 24117/8397, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 ottobre 1992 ai NN.37970/29684 di formalità in favore delle signore **xxx** e contro la signora **xxx**. Alla defunta quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio Fornaro Enzo il 02 giugno 1988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 giugno 1988 ai NN.21440/16467 di formalità; - In parte per successione in morte del signor **xx** nato a xxe deceduto xxx, presentata presso l'Ufficio del Registro di Trani il 31 luglio 2007 al numero 575 volume 2007, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 novembre 2007 ai NN.62613/39411 di formalità. Al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli: o In parte per successione in morte della xxx nata xx e deceduta xxx, presentata presso l'Ufficio del Registro di Trani il 12 dicembre 1992 al numero 85 volume 290, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 novembre 1995 ai NN.37359/28248 di formalità. Si rileva atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario rogato dal Notaio Oliva Luigi il 14 ottobre 1992, Repertorio 24117/8397, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 ottobre 1992 ai NN.37970/29684 di formalità in favore delle signore **x** e contro la signora **x** Alla defunta quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio Fornaro Enzo il 02 giugno 1988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 giugno 1988 ai NN.21440/16467 di formalità. In parte con atto di permuta rogato dal Notaio Fornaro Enzo il 02 giugno 1988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BARI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 giugno 1988 ai NN.21440/16467 di formalità. (Allegato P)

Trascrizioni pregiudizievoli

Per verificare le iscrizioni e le trascrizioni che insistono sul bene si è effettuata presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate di Bari un a ricerca incrociata sull'esecutata (Ispezione n. T396532 del 25/02/2025) e sull'immobile (Ispezione n. T424363 del 25/02/2025) di cui si riportano in calce i risultati (Allegato E):

Ispezione nominativa

Dati della richiesta

Cognomex

Nome: x

Sesso: x

Luogo di Nascita: x

Data di Nascita: x

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 25/02/2025

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 24/01/1996

Elenco omonimi

1. x

Luogo di nascita x

Data di nascita x Sesso F Codice x

2. x

Luogo di nascita x

Data di nascita x Sesso F Codice fiscale x

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/1985 - Registro Particolare 1942 Registro Generale 2428
ATTO TRA VIVI - CITAZIONE
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/1986 - Registro Particolare 2274 Registro Generale 19967
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/1986 - Registro Particolare 20451 Registro Generale 25657
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/1986 - Registro Particolare 20452 Registro Generale 25658

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/1986 - Registro Particolare 27050 Registro Generale 34137

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Nota disponibile in formato immagine

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/06/1988 - Registro Particolare 16467 Registro Generale 21440

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato immagine

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/1990 - Registro Particolare 442 Registro Generale 549

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/1990 - Registro Particolare 16153 Registro Generale 20339

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota consultabile solo presso l'ufficio

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/1991 - Registro Particolare 31437 Registro Generale 41025

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/1992 - Registro Particolare 29684 Registro Generale 37970

Nota disponibile in formato immagine

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/04/1993 - Registro Particolare 11110 Registro Generale 13884

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato immagine

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/1994 - Registro Particolare 9724 Registro Generale 12835

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/1995 - Registro Particolare 28248 Registro Generale 37359

12

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2006 - Registro Particolare 669 Registro Generale 1020

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 41015/6523 del 30/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

15. ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2006 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1021

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 41016/6524 del 30/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 9193 del 31/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/02/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 31/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2006 - Registro Particolare 15283 Registro Generale 23029

Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Repertorio 93645/24499 del 13/04/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2007 - Registro Particolare 14530 Registro Generale 21966

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 44120/7910 del 06/04/2007

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2007 - Registro Particolare 39411 Registro Generale 62613

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 575/2007 del 31/07/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in TRIGGIANO(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

19. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 22793 Registro Generale 34763

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 46895/9738 del 26/06/2008

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in TRIGGIANO(BA)

13

Nota disponibile in formato elettronico

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/09/2008 - Registro Particolare 28142 Registro Generale 41745

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 261/2007 del 09/08/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TRIGGIANO(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2008 - Registro Particolare 29930 Registro Generale 44524

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 47356/10090 del 17/09/2008
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/09/2008 - Registro Particolare 29966 Registro Generale 44570

Pubblico ufficiale GUIDA NICOLA Repertorio 100114/23543 del 17/09/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

23. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2008 - Registro Particolare 36422 Registro Generale 54161

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 47551/10224 del 30/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2009 - Registro Particolare 37311 Registro Generale 57088

Pubblico ufficiale D'AGOSTO LUIGI Repertorio 98104/27449 del 25/11/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

25. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2010 - Registro Particolare 10614 Registro Generale 46104

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 49695/11489 del 11/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TRIGGIANO(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

26. ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2010 - Registro Particolare 13219 Registro Generale 55943

Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 49884/11599 del 13/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

27. ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2013 - Registro Particolare 4331 Registro Generale 32493
Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 52777/13321 del 25/09/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TRIGGIANO(BA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

28. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2015 - Registro Particolare 6113 Registro Generale 42748
Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 54491/14462 del 17/11/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

29. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2019 - Registro Particolare 10734 Registro Generale 15386
Pubblico ufficiale ANAS S.P.A. - AREA COMPARTIMENTALE PUGLIA Repertorio 142016 del 12/03/2019
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

30. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2020 - Registro Particolare 26987 Registro Generale 38425
Pubblico ufficiale DE ZIO IOLANDA GABRIELLA Repertorio 1026/827 del 24/09/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TRIGGIANO(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

31. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/2021 - Registro Particolare 3340 Registro Generale 4473
Pubblico ufficiale COMUNE DI CASTEL MORRONE Repertorio 266 del 31/12/2020
ATTO AMMINISTRATIVO - AFFRANCAZIONE
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

32. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/08/2022 - Registro Particolare 33804 Registro Generale 45706
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 6859/2022 del 06/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

33. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2024 - Registro Particolare 22994 Registro Generale 29820
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 5435 del 16/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TRIGGIANO(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

34. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2024 - Registro Particolare 44096 Registro Generale 57827

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 11666 del 12/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIOIA DEL COLLE(BA), TRIGGIANO(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

E per immobile

Elenco immobili

Comune di TRIGGIANO (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00289 Subalterno 0049

Elenco sintetico delle formalità

TRASCRIZIONE del 23/11/2007 - Registro Particolare 39411 Registro Generale 62613
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 575/2007 del 31/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 22793 Registro Generale 34763
Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 46895/9738 del 26/06/2008
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 26/09/2013 - Registro Particolare 4331 Registro Generale 32493
Pubblico ufficiale LADISA GIUSEPPE Repertorio 52777/13321 del 25/09/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 17/06/2024 - Registro Particolare 22994 Registro Generale 29820
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 5435 del 16/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

In sintesi, sul bene esecutato gravano le seguenti formalità:

= Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Ladisa Giuseppe il 25 settembre 2013, Repertorio 52777/13321, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 settembre 2013 ai NN.32493/4331 di formalità in favore di xxxx. xxxx (domicilio ipotecario eletto xx) e contro la signora xxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 171.000,00 (capitale di Euro 95.000,00);

= Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello di Bari il 16 maggio 2024, Repertorio 5435, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI – Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare il 17 giugno 2024 ai NN.29820/22994 di formalità in favore xx e contro la signora xxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Oneri condominiali

Consultato l'amministratore del condominio sulla eventuale situazione debitoria inerente il bene esecutato si veniva a conoscenza che le quote ordinarie risultano in data 11 marzo 2025 regolarmente saldate, per quanto riguardava, invece, le spese straordinarie legate ai lavori di rifacimento della facciata risultava un debito di 13.200 euro.

Le spese mensili del condominio ammontano a 42 euro.

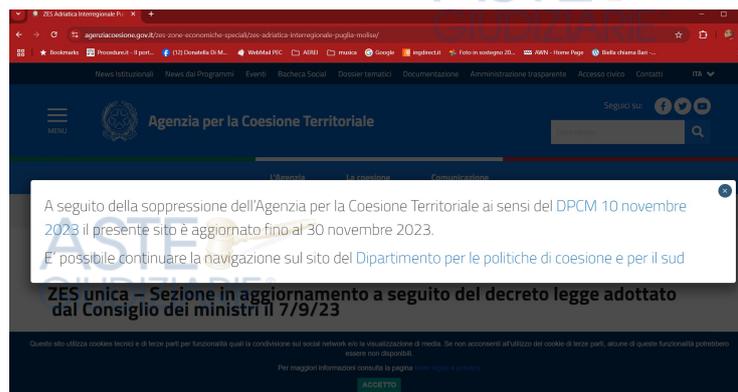
Le quote millesimali ricadenti sull'alloggio esecutato ammontano a 21,861.

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;

L'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

10) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

Ad una ricerca effettuata sul sito indicato nei quesiti rivolti dal G.E. si otteneva un rinvio ad un altro portale, vedi foto sottostante, nel quale non si reperiva la maschera inerente le ricerche territoriali.



La pec di richiesta di informazioni inviata al gestore del portale del Dipartimento per le politiche di coesione e per il sud non ha ricevuto risposta.

11) 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);

L'esperto in sede di sopralluogo ha effettuato un rilievo metrico dal quale si è potuto calcolare la superficie commerciale dell'immobile (Allegato F). Questa è stata valutata considerandola al lordo dei tramezzi interni, del 100% della muratura esterna, del 50% quella di divisione con gli altri immobili e considerando la superficie dei balconi al 25%. La Superficie commerciale risulta di 115,4 mq.

Calcolo delle superfici nette dell'immobile esecutato

Ambienti – Superfici nette	mq
Letto	17
Sala	15
Sala 1	9,8
Bagno	9,3
Disimpegni	5,1
Cucina	14
Totale netto superfici interne	70,2
Balcone 1	2,8
Balcone 2	4
Balcone 3	5,3
Balcone 4	5,3
Totale netto superfici balconate	17,4

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile esecutato

Superficie interna a lordo della muratura	111
Superficie esterna calcolata al 25%	4,35
Superficie commerciale	115,5

Assodata la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha effettuato ricerche sui portali specializzati in vendite immobiliari, individuando sul portale immobiliare.it la vendita di un immobile all'interno dello stesso condominio. (Allegato G). I due immobili si equivalgono per stato di manutenzione e vetustà si differenziano per piano e disponibilità del bene. L'esperto per la valutazione del più probabile valore di mercato ha optato quindi per una stima analogica semplificata secondo quanto indicato nel testo "Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino Ed. Il sole 24 ore.

Il bene di riferimento situato al piano attico viene posto in vendita a 1634 euro/mq. I due edifici si distinguono per il piano il cui coefficiente di differenziazione si considera di 1,05 per il piano attico e di 0.98 per il terzo piano del bene esecutato.

Individuato il prezzo del bene di riferimento in 1.634,00 euro/mq si divide per il coefficiente di piano

$$1.634/1.05=1.556,19 \text{ euro/mq}$$

Si procede quindi alla moltiplicazione per i mq del bene esecutato

$$1.556,19 \times 115.4 = 179.584,32$$

Tale risultato deve essere ancora moltiplicato per il coefficiente di piano 0.98 per ottenere il più probabile valore di mercato:

$$179.584,32 \times 0,98 = \mathbf{175.992,63 \text{ euro}}$$
 per un valore di **1.525,06 euro/mq**.

Tale valore è coerente con le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024, per il Comune di Triggiano zona centrale che quota una valutazione per mq di 1.100-1.650 euro. (Allegato I).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L

Quotazioni **Omi Agenzia delle Entrate** primo semestre 2024 Comune di Triggiano
zona: Centrale/VIA P.GUERRA GIANNUZZI,DE GASPERO-ROMA-C.SO V.EMANUELE

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato del bene è di 175.992,63 euro.

Al valore di mercato così calcolato bisognerà sottrarre un 15% in quanto locato, (si è considerato il 15 % in quanto il contratto è molto vicino alla scadenza che è il 31 maggio 2026) oltre, alle spese necessarie per ottenere la conformità catastale e urbanistica e alle spese per il rifacimento della facciata. In seguito dovrà essere praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto un ulteriore abbattimento nella misura forfettaria del 15%

Più probabile valore di mercato		175.992,63 euro
Abbattimento inerente la locazione dell'immobile	15%	26.398,89 euro
Pratiche legate all'ottenimento della conformità urbanistica		1500 euro
Pratiche legate all'ottenimento della conformità catastale		550 euro
Spese condominiali inerenti il rifacimento della facciata		13.200 euro
Più probabile valore di stima		134.343,74 euro

Abbattimento del 15% per vizi occulti		20.151,56 euro
Valore a base d'asta		114.192,18 euro

12) 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;

Data la natura del compendio esecutato si è effettuato un lotto unico di vendita costituito dall'immobile esecutato e il posto auto scoperto di pertinenza sito in Triggiano alla via Giuseppe Colucci n. 2 individuato catastalmente al foglio 15 particella 289 subalterno 49 piano 3. L'appartamento confina a Nord e a Sud con appartamento dello stesso complesso ad Est affaccia su cortile condominiale ad ovest sulla via Colucci.

13) 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. 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;

L'immobile esecutato è locato al signor xxx che lo occupa con la moglie dal 2006. Il contratto è stato prorogato con scadenza in data 31 maggio 2026 ed è stato regolarmente registrato alla Agenzia delle Entrate con identificativo telematico A5206L00445300RI il giorno 16 giugno 2006. Il canone di locazione è pattuito in euro 3600 annui da versarsi alla locatrice in rate mensili anticipate di 300 euro oltre ad adeguamenti ISTAT. (Allegato H) Il costo di locazione risulta essere inferiore a quello medio indicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate. (Allegato I) Per un immobile ad uso abitativo in Triggiano nella zona in cui ricade l'immobile è stata indicata una quotazione media che va da 3,8 a 5.5 euro/mq per mese per le abitazioni, per il posto auto invece le quotazioni sono di 0.9-1.3. La superficie commerciale dell'immobile calcolata dal rilievo effettuato è di 115, 4 mq mentre per il posto auto di 12 mq. Considerando un costo di locazione media rispetto a quelli indicati dall'OMI avremo $115, 4 \times 4.65 = 536,61$ euro mensili per l'abitazione e per il posto auto $12 \times 1.1 = 13.2$ euro mensili per un totale di 549,81 euro mensili.

Le quote ordinarie del Condominio risultano in data 11 marzo 2025 regolarmente saldate, per quanto riguardava, invece, le spese straordinarie legate ai lavori di rifacimento della facciata risulta un debito di 13.200 euro.



Le spese mensili del condominio ammontano a 42 euro.



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

I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Bari, 1 aprile 2025

Il CTU

Arch. Donatella Di Modugno



ELENCO ALLEGATI

Allegato A – Visure catastali: Mappa, planimetria, visura storica

Allegato B – Certificati anagrafici esecutato: certificato di residenza, estratto di matrimonio

Allegato C – Documenti urbanistici: Richiesta di agibilità, concessione edilizia 18/90, concessione edilizia n 115/88, concessione n 134/86.

Allegato D – APE

Allegato E – Ispezioni ipotecarie

Allegato F – Rilievo planimetrico e calcolo delle superfici

Allegato G – Ricerche commerciali

Allegato H – Copia contratto di locazione

Allegato I – Quotazioni OMI

Allegato L – Rilievo fotografico

Allegato M – Schema riassuntivo Lotti di vendita

Allegato N Perizia in versione privacy

Allegato O – Check list

Allegato P – Atti di provenienza dei beni