

**Leonardo Tasselli**

**Ingegnere Edile**

Vico I Isidoro Chirulli, 15  
74015 – Martina Franca (TA)  
Mail: ing.leonardotasselli@gmail.com  
PEC: leonardo.tasselli@ingpec.eu  
Phone: 351.5167999  
C.F. TSSLRD77D19A662P  
Albo Ingegneri n° 7556  
Albo Ministero Interno n° BA07556I02033  
Albo CTU n° 2357  
Albo Periti n° 322

Amministratore Unico società  
**RTR Consulting Srls**  
Via Bonazzi, 46  
70123 – Bari  
CF - P.IVA\_08670130726  
REA\_BA – 641981  
Pec\_rtrconsultingsrls@pec.it  
Mail\_rtrconsultingsrls@gmail.com  
Codice Univoco\_KRRH6B9

**OGGETTO:** Espropriazione Immobiliare (CARTABIA)

**N° RUOLO:** 317/2024 R.G.E. – Fascicolo: 144869

**GIUDICE ESECUTORE:** Marisa Attollino TRIBUNALE DI BARI SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**TERMINI:**

**VIII) FISSA** l'udienza del **3 aprile 2025** ore 10.30, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

**IX) AVVISA** i creditori il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'Esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria.

**QUESITI:**

**A) in primo luogo**, 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;

- ASTE GIUDIZIARIE
- 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, 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 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..

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non 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) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile 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 finale;

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

16) 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;

17) 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;

18) 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.

#### Dati catastali immobile:

- Comune di Gioia del Colle – Via Dentico, 29; Scala D, Interno 2
- Foglio 44 – Particella 1113 – Sub 104
- Piano I
- Destinazione uso: residenziale – Cat. A/2
- Classe: 3
- Rendita: 695.93 Eu
- Vani: 5.5
- Superficie Lorda: 100 mq
- Superficie balconi: 8 mq

#### Dati catastali box auto di pertinenza:

- Comune di Gioia del Colle – Via Dentico, 29; Scala E, Interno 10
- Foglio 44 – Particella 1113 – Sub 146
- Piano S1
- Destinazione uso: residenziale – Cat. C/6
- Classe: 2
- Rendita: 58.10 Eu
- Superficie Lorda: 28 mq

#### Dati urbanistici:

- Zona PRG – D4 Zona produttiva direzionale commerciale e Piano Particolareggiato
- Zona ZES – Non inclusa
- Zona PPTR – Non inclusa
- Zona PAI – Pericolosità inondazione alta rischio R4
- Zona con vincoli di pubblica utilità – Non presenti

**Atti creditore**

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Bari il 26/08/2024 Registro particolare n. 33053 e generale n. 42955.
- Mutuo fondiario sottoscritto per un importo pari a 145.000 eu concesso in data 20.01.2009 a fronte di una ipoteca n. 15300/2137 annotata in data 30.03.2010
- DATA NOTIFICA PRECETTO: 06-04-2024
- DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO: 03-07-2024
- Diritti vantabili sul bene: Debitori - quota: 50.00 - stato: Inventariato
- Sopralluogo effettuato in data: 07 Novembre 2024

**Accesso atti SUE Comune di Gioia del Colle**

Attraverso l'accesso agli atti presso UT Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Gioia del Colle si evince che il fabbricato risulta essere legittimato con permesso di costruire n. 95 – pratica edilizia n.774/2004 prot. n. 16955/5239 del 10 Agosto 2006 rilasciato dal Comune di Gioia del Colle e successive DIA n.258 del 3 Luglio 2007 e n.288 del 22 Luglio 2008.

L'appartamento interessato non è stato oggetto di pratiche edilizie successive (DIA, CILA o SCIA) e si presenta con la stessa distribuzione interna corrispondente al permesso a costruire citato e al successivo accatastamento avvenuto in fase di acquisto con Atto notarile pubblico di Compravendita del 20/01/2009 rep.100386/23738, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 26/01/2009 al n.2277.

**Descrizione immobile**

L'immobile oggetto della perizia di stima risulta essere ubicato al primo piano di un condominio 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a box auto con struttura intelaiata in cemento armato e in buone condizioni di manutenzione. Il condominio è gestito da uno Studio Consulenza Condominiale con sede a Gioia del Colle e l'ultimo bollettino di pagamento è datato 12/02/2025.

L'accesso principale al fabbricato avviene attraverso via Dentico n.29 mediante vano scala (D) dotato di ascensore che comunica anche con il piano interrato. Ogni pianerottolo distribuisce 3 appartamenti: uno con affaccio sul cortile interno e 2 con affaccio su via Dentico.

L'immobile fa parte di una lottizzazione di piano particolareggiato con 2 edifici in linea prospicienti via Dentico e 3 edifici ad L a formare una corte interna a servizio del comprensorio (vedi documentazione cartografica).

All'appartamento si accede mediante una porta blindata e l'edificio è dotato di videocitofono.

Ogni unità è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ubicata nel vano tecnico sul balcone esterno, radiatori in ghisa a colonne con valvole termostatiche comandate da una centralina di termoragolazione. E' presente una predisposizione per impianto di condizionamento a pompa di calore.

Le finiture interne (porte, rivestimenti, pavimentazioni, bagni e mobili) risultano essere in buone condizioni. Gli infissi sono in legno-alluminio taglio termico e doppio vetro con tapparelle in pvc come oscuramento. L'appartamento presenta un ingresso di forma quadrata distributivo e un disimpegno-corridoio per la zona notte.

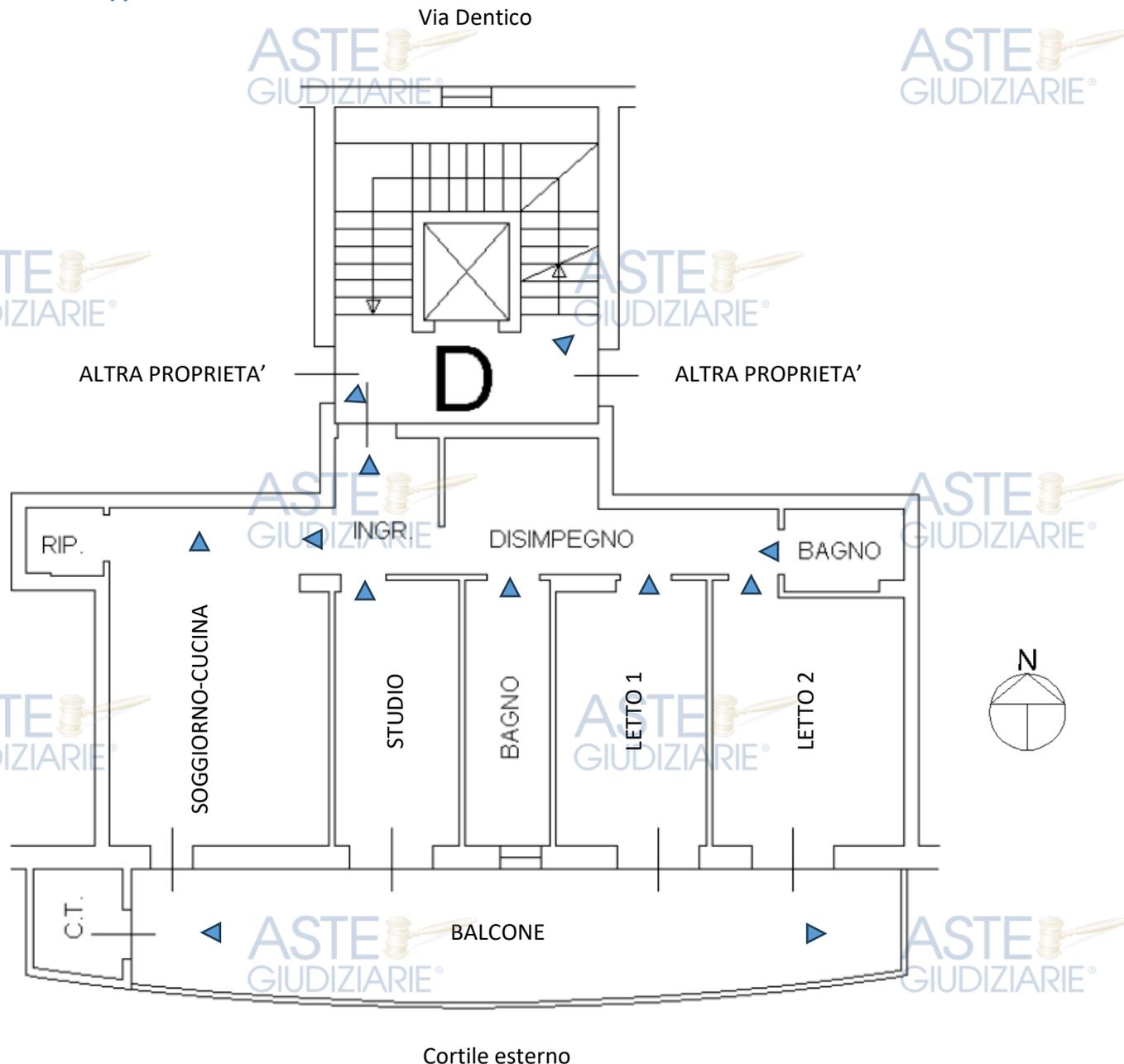
Si rileva che la superficie lorda catastale indicata risulta essere di 100 mq mentre il balcone esterno sul cortile di 8 mq. Nella realtà la superficie netta interna (inclusendo i tramezzi divisorii tra le camere ed escludendo le murature perimetrali) risulta essere di 130 mq mentre la superficie del balcone (che in questo caso sarebbe assimilabile ad una terrazza) di 40 mq.

Vi è quindi una incongruenza tra la superficie dichiarata in visura e quella reale dell'immobile.

L'altezza netta interna risulta essere di 296 cm quindi congruente con i 300 cm dichiarati e

superiore ai 270 cm previsti per l'abitabilità dell'immobile. Tutte le stanze si affacciano sul cortile interno. Sono presenti 2 bagni, 2 stanze da letto, uno studio, un soggiorno-cucina e un ripostiglio. (vedi planimetria di seguito allegata). Al momento del sopralluogo effettuato la struttura risultava essere in uso.

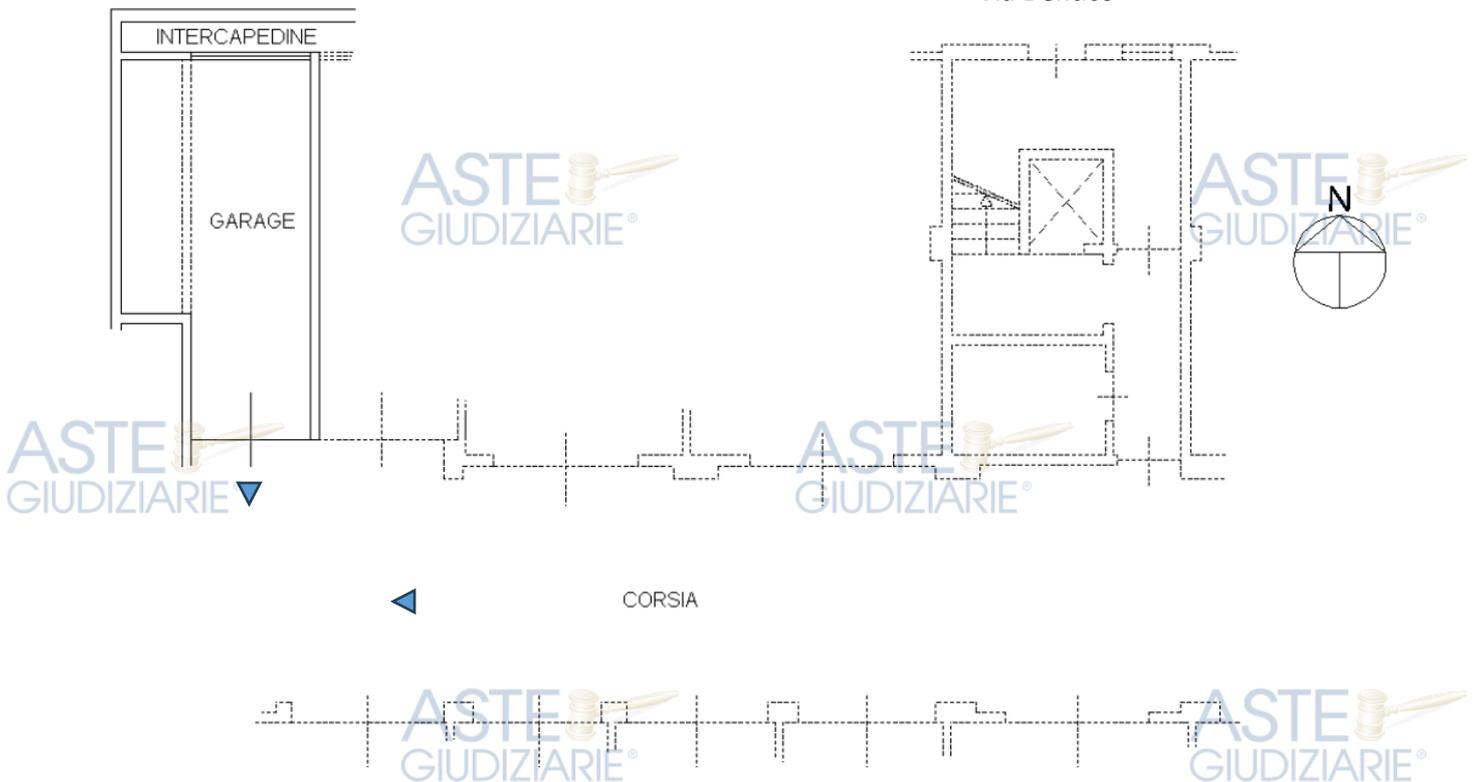
#### Planimetria appartamento



#### Descrizione del box auto

L'accesso al box auto avviene mediante il vano scala E dotato anch'esso di ascensore direttamente al piano interrato -1 di altezza netta interna 2.70 m. La struttura interrata è stata realizzata con setti in cls e rampa di accesso da spazio esterno. La pavimentazione risulta essere in gres e impianto elettrico a vista. Ogni box è dotato di proprio impianto elettrico, attacco acqua e saracinesca elettrica. Gli impianti risultano essere a norma (compreso impianto antincendio) e il box consente l'alloggiamento di un'auto anche SW con uno spazio laterale in nicchia che può essere utilizzato come deposito.

La superficie netta interna risulta essere di 24 mq mentre quella lorda di 28 mq congruente con quanto dichiarato nella visura.



### VALUTAZIONE

Al fine di effettuare la valutazione del reale valore dell'appartamento oggetto di pignoramento e posto al secondo piano si è fatto riferimento:

- Alle quotazioni del Borsino Immobiliare
- Alla Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate\_2024
- Al Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

Stima sintetica del valore di mercato

**Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito**

Di seguito i coefficienti di merito considerati nella valutazione:

- Terrazzi e logge fino a 25 mq: 35% del valore di mercato
- Classe energetica dichiarata: D decurtazione del 20% rispetto ad una omologa abitazione in classe A
- Posto auto riservati: +20%

- D. Stato locativo: Occupato dal proprietario
- E. Piano I con ascensore: -10%
- F. Stato di conservazione: Ristrutturato +5%
- G. Luminosità: Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno +5%
- H. Esposizione: Esterna +5%
- I. Età edificio: 20-40 anni manutenzione normale 0%
- J. Riscaldamento: autonomo +5%

**Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate\_2024**

**Provincia:** BARI

**Comune:** GIOIA DEL COLLE

**Fascia/zona:** Periferica/TRA LA SP 106, VIA FEDERICO DI SVEVIA, VIA NOCI, BORGO DELLE MIMOSE, COLLE DELLE GIOIE

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Stato conservativo:** Normale

**Superficie:** Lorda

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Abitazioni civili	1000	1300
Abitazioni di tipo economico	820	1100
Box	650	880

 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>846</b>	Euro <b>1.062</b>	Euro <b>1.278</b>

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>762</b>	Euro <b>845</b>	Euro <b>929</b>

Il più probabile valore di mercato si attesta quindi in 1.100 Eu/mq  
 Considerando quindi una superficie lorda di 140 mq e applicando i coefficienti di merito indicati precedentemente, la valutazione dell'immobile comprensivo del box di pertinenza si attesta in:

- Appartamento  
 $140 \times 1100 = 154.000 + 30.800 + 30.800 - 15.400 + 7.700 + 7.700 + 7.700 + 7.700 = 161.700$  Eu
- Terrazza  
 $41 \times 385 = 15.785$  Eu
- Box  
 $28 \times 650 = 18.200$  Eu

**Totale: 195.685 Eu**

Arrotondato a € 195.000,00  
 (centonovantacinque/00 €)

La vendita non è soggetta ad IVA

Si segnalano 2 fattori di criticità:

- L'ubicazione dell'immobile in zona PAI ad alto rischio allagamento (problematica che potrebbe interessare il box auto al piano interrato)
- L'incongruenza tra la superficie catastale lorda dichiarata e quella reale; si necessita quindi di rettifica, perizia di un tecnico e nuovo Docfa all'Agenzia del Territorio di Bari

#### CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Si allegano alla seguente perizia di stima:

- Documentazione cartografica: Mappa catastale, PRG e PAI
- Comunicazione di primo accesso e documentazione fotografica sopralluogo
- Visura catastale analitica storica e planimetria catastale
- Atto di compravendita e ultima ricevuta condominio

Bari, 27/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**Ing. L. Tasselli**

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Leonardo Tasselli*