



TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 326/2024
GIUDICE DOTT. SSA MARISA ATTOLLINO

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO



Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di
esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED]
[REDACTED] in danno della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato: **dott.ssa Marisa Attollino**
Tribunale di Bari

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore:

*Unità immobiliare sita in Cassano delle Murge (BA) alla Contrada "Lagogemolo",
identificata al Catasto Fabbricati: foglio 34 particella 843 sub 3.*

per il procedimento esecutivo n. 326/2024 R. Gen. Esecuzioni.

INCARICO E QUESITI	PAG. 4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	PAG. 9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE	PAG. 9
DETERMINAZIONE DEL LOTTO.....	PAG. 9
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	PAG.10
TITOLO URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA.....	PAG.15
CONFORMITA' ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	PAG.16
TITOLARITA'	PAG.16
PROVENIENZA DEI BENI.....	PAG.16
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	PAG.17
STATO DI POSSESSO	PAG.18
SPEDE SI GESTIONE	PAG.18
CERTIFICAZIONE APE	PAG.18
STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE	PAG.18
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	PAG.20
ALLEGATI.....	PAG.21



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari, al numero 795 ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza del 12 ottobre 2024, emessa dal Giudice Dott.ssa Marisa Attollino, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

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 specificare 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 dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567

- a) Ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la [REDACTED] ha optato per il deposito della certificazione notarile a firma del Dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED]. Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedente di venti anni alla data del pignoramento.
- b) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione del suddetto certificato, che si allega alla presente relazione. (Allegato n. 1)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è un bene in proprietà 1/1 della sig.ra [REDACTED], sito in agro di Cassano delle Murge (Ba) in Contrada "Lagogemolo" più precisamente, il Lotto 19, identificato catastalmente:

- foglio 34 particella 843 sub 3, interno H3 piano T, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4, vani, totale 68 m², totale escluse aree scoperte 57 m², rendita catastale Euro 227,24, confinante con strada di lottizzazione via Francesco Crispi, proprietà [REDACTED], salvo altri aventi titolo.

DETERMINAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

- Unità immobiliare per civile abitazione sita in Cassano delle Murge (Ba) in Contrada

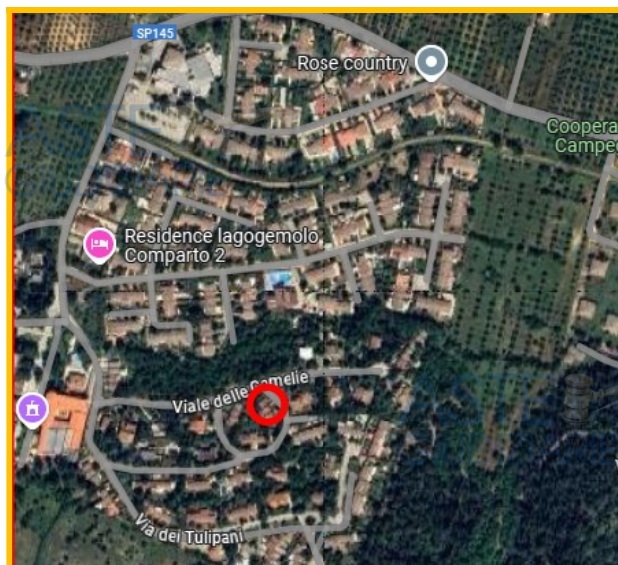
“Lagogemolo”, interno H3, piano T, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 34 particella 843 sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 4, totale 68 m², totale escluse aree scoperte 57 m², rendita catastale Euro 227,24; confinante con strada di lottizzazione via Francesco Crispi, proprietà [REDACTED], salvo altri aventi titolo.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
34	843	3		A/3	2	4 vani	68 m ² Totale escluso aree scoperte: 57 m ²	€ 227,24

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L' immobile oggetto della presente perizia è una abitazione ad uso civile, con tipologia a villa, composta da piano terra e annesso spazio esterno a giardino, ubicato in via Francesco Crispi in Contrada Lagogemolo.

L'immobile dista circa 5 Km da Cassano delle Murge e si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 145-Cassano Mercadante.



Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile.



Stralcio Catastale

Il lotto è recintato su tre lati da muretto in cemento con sovrastante ringhiera in ferro.



Prospetto edificio

L'unità immobiliare presenta una copertura a falde ed al piano terra sono distribuite un ingresso-soggiorno, due camere e un w.c.

E' presente un vano tecnico ricavato sotto il terrazzo esterno con accesso dal giardino.



STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante risulta realizzata in c.a. e solai in latero-cemento.

TAMPONATURE ESTERNE E INFISSI

I prospetti esterni si presentano intonacati e pitturati di colore chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in legno naturale complete di persiane. Sia le porte interne, sia le porte d'ingresso sono in legno.

Il cancello, con apertura manuale, è realizzato interamente in ferro.





**PAVIMENTI
RIVESTIMENTI
TRAMEZZATURE**

La villetta internamente è pavimentata in ceramica chiara, mentre i pavimenti esterni sono realizzati con ceramica color cotto.

Il bagno presenta un rivestimento in ceramica bianca ed è completo di w.c., bidet, lavabo e doccia a pavimento.

Sulle pareti interne e sui soffitti sono presenti efflorescenze causate sia da umidità di infiltrazione (vedi solaio), sia da umidità di risalita (vedi murature).





**INTONACI
TINTEGGIATURE
E CONTROSOFFITTI**

Internamente le superfici delle murature sono tutte intonacate e pitturate con colori chiari.

Esternamente i terrazzi presentano una balaustra in blocchetti di cemento prefabbricati.



IMPIANTI

Nella villetta non è presente impianto di riscaldamento, ma è presente uno scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda e un camino a legna.

L'impianto elettrico è presente ma non funzionante.

L'altezza interna, avendo una copertura a falde, varia da mt 2.60 a mt 3.30 nel punto di colmo.
al piano primo è di 3.00 mt.

L'appartamento si presenta complessivamente **in pessimo stato di conservazione** e manutenzione.

Per l'appartamento, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Cassano delle Murge, Settore Edilizio e Urbanistico, sono stati rilasciati, sul foglio 34 particella 843 sub 3, i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia, pratica n. 114/86 prot. n. 9626 del 02/12/1986, relativamente a "costruzione di villa plurifamiliare lotto 19 in località Lagogemolo" rilasciata all'Impresa [REDACTED] (Allegato n.2)
- Concessione edilizia per "costruzione di villa plurifamiliare sul lotto n. 19-variante" pratica n. 114/86 prot. n. 3735 del 26/05/1987. (Allegato n.3)
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 04/06/1987, per "la villa plurifamiliare sita in Cassano delle Murge contrada Lagogemolo in conformità al progetto e alla successiva variante pratica n. 114/86 lotto 19". (Allegato n. 4)

CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie estratte dal NCEU risultano conformi allo stato dei luoghi (Allegato n. 5), come si evince dalla planimetria di rilievo.

TITOLARITA'

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che la sig.ra [REDACTED], era già proprietaria per 1/1 alla data del pignoramento del 08/07/2024, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED], del 28/08/2006, repertorio n. 22735/13260 e trascritto il 29/08/2006 al numero del Reg. Generale 46799 e Reg. Particolare 31892.

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene oggetto della presente perizia, è pervenuto alla sig.ra [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED], del 28/08/2006, repertorio n. 22735/13260 e trascritto il 29/08/2006 al numero del Reg. Generale 46799 e Reg. Particolare 31892 dai sig.ri [REDACTED] per 1/3, al sig. [REDACTED] per 1/3 e dalla sig.ra [REDACTED] per 1/3.

Ai sig.ri [REDACTED], il bene era pervenuto per atto di compravendita, del 20/08/1993, a rogito del notaio [REDACTED] repertorio n. 57219- Registrazione n. 4302 registrato in data 07/09/1993 - Compravendita Voltura n. 23636.1/1993 - Pratica n. 310440 in atti dal 21/05/2001 dai sig.ri [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED]

██████████ per 1/2.

Antecedentemente ai sig. ██████████ era pervenuto dalla

██████████.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

- **TRASCRIZIONE** del 29/08/2006 - Registro Particolare 31892 Registro Generale 46799 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 22735/13260 del 28/08/2006 Atto tra vivi-Compravendita.
- **ISCRIZIONE** del 29/08/2006 - Registro Particolare 8683 Registro Generale 46800 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 22736/13261 del 28/08/2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ██████████ ██████████ per capitale € 96.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 192.000,00.
- **ISCRIZIONE** del 15/05/2009 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 20429 Pubblico ufficiale Equitalia ETR S.P.A. Repertorio 1449/1412 del 13/05/2009 Ipoteca Legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num.602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5923 del 07/11/2022 (Cancellazione totale)
- **ISCRIZIONE** del 26/11/2012 - Registro Particolare 5405 Registro Generale 44186 Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio 1415/1412 del 23/11/2012 Ipoteca Legale

derivante da RUOLO (art. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) per capitale di € 193.300,22 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 386.660,44.

TRASCRIZIONE del 30/08/2024 - Registro Particolare 33145 Registro Generale 43106 Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Corte Di Appello Bari Repertorio 7464 del 08/07/2024 Atto esecutivo cautelare -verbale pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale risulta che la sig.ra [REDACTED] è nel possesso dell'immobile.

SPESE DI GESTIONE

In riferimento alle spese di gestione condominiale, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è costituito nessun condominio.

CERTIFICAZIONE APE

La sottoscritta CTU ha provveduto alla redazione della certificazione APE che si allega alla presente relazione (Allegato n. 6).

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato, considerata la peculiarità ed il contesto in cui il fabbricato è ubicato, viene effettuata mediante una metodologia sintetica.

Pertanto, la sottoscritta ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del secondo semestre 2024 (codice di zona E1) e dal database dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari riguardanti la superficie residenziale per la tipologia ville e villini. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori minimi di mercato al metro quadro considerata la pessima manutenzione, la posizione e le rifiniture dell'immobile.

Il valore medio estratto dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate è di € 850,00 €/mq, mentre lo stesso valore definito dalla società Borsino Immobiliare è di € 752,00 €/mq.

Pertanto il valore medio considerato sarà quindi € **801,00** al metro quadro.

La superficie commerciale sarà così calcolata:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile calpestabile compresa di tramezzature interne	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore di 50 cm
Superficie pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Terrazze e logge-portici e patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

La superficie è di seguito calcolata:

Descrizione	Superfici in mq	Riduzioni	Superficie commerciale
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	240,55	10% fino a 25 mq, eccedenza al 2%	6,81
Abitazione	56,00		56,00
Terrazze e logge-portici e patii (anteriore)	77,76	35% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%	14,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			76,83

Pertanto la superficie commerciale complessiva è di mq 76,83. (Allegato n. 7)

Pertanto il valore è così calcolato:

$$\text{m}^2 76,83 \times \text{€ } 801,00 = \text{€ } 61.540,83$$

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) sul valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

$$\text{€ } 61.540,83 \times 15 \% = \text{€ } 9.231,12$$

$$\text{€ } 61.540,83 - \text{€ } 9.231,12 = \text{€ } 52.309,70$$

Il valore di € 52.309,70 viene arrotondato a € **52.000,00**.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE
€ 52.000,00

FORMAZIONE LOTTO UNICO

- Unità immobiliare per civile abitazione sita in Cassano delle Murge (Ba) in Contrada "Lagogemolo", interno H3, piano T, identificato al Catasto Fabbricati: foglio 34 particella 843 sub 3, categoria A/3, classe 2, vani 4, totale 68 m², totale escluse aree scoperte 57 m², rendita catastale Euro 227,24; confinante con strada di lottizzazione via Francesco Crispi, proprietà [REDACTED], salvo altri aventi titolo.

1. Certificato di stato civile
2. Concessione Edilizia
3. Concessione edilizia in variante
4. Autorizzazione di abitabilità
5. Planimetria Catastale
6. Certificazione APE
7. Planimetrie di rilievo

Altamura ottobre 2025

IL C.T.U.

(arch. Maria Santoro)

ALLEGATO N. 6 - PLANIMETRIE DI RILIEVO

