

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRO

Reg. Gen. n. 370/2022

Giudice dell'Esecuzione:  
Dr.ssa Chiara CUTOLO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

R E L A Z I O N E

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [redacted] contro [redacted]  
Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

Reg. [redacted]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 1. NOMINA CTU

Il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara CUTOLO con decreto di nomina del 2/4/2022 e trasmesso via pec il 12/12/2022 nominava C.T.U il sottoscritto arch. Nicola BAGNATO e contestualmente nominava Custode l'avv. Mauro PICCA, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso presso il Tribunale di Bari da [REDACTED] contro [REDACTED] Reg. Gen. n.370/2022G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO. Il CTU in data 20/12/2022 trasmetteva telematicamente l'Atto di giuramento.

## 2. QUESITI DEL GIUDICE POSTI AL CTU

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Chiara CUTOLO ha posto al sottoscritto CTU i seguenti quesiti, come elencati nel decreto di nomina dell'esperto:

**III) FORMULA i quesiti a cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositare telematicamente in modalità ptc, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente emessa all'esito dell'udienza ex art. 569 p.c.p. in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:**

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

*A) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti d'acquisto, derivativo o originario, riferibili al periodo che va dalla trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio*

della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. 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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, e laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

B) Compiuti i controlli specificati nel 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 Ie, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione: in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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 obbligazioni 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 eseguita 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,

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato Pag. 3

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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

*Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.*

**IV) ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;**

**V) Autorizza l'Esperto stimatore a:**

*a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*

*b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato".*

### **3. OPERAZIONI PERITALI**

In data 22/04/2022 il Custode avv. Mauro PICCA inviava comunicazione A/R a [REDACTED] per informare che in data 10 gennaio 2023 ore 10,00 avrebbero dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Gioia del Colle.

Come da comunicazione, in data 10 gennaio 2023 alle ore 10,00 il CTU e il Custode si recavano presso i luoghi siti in Gioia del Colle alla via Petrera 18/20, dove alla presenza della signora [REDACTED], proprietaria dei beni oggetto di pignoramento, procedevano a prendere visione dei seguenti immobili pignorati:

- 1) Unità immobiliare in Via Michele Petrera n.18-20 piano T-1-2;
- 2) Unità immobiliare in Via Arco Nardulli n.22 piano 1-2-3;
- 3) Unità immobiliare in Via Michele Petrera n.14 piano S1;
- 4) Unità immobiliare in Via Michele Petrera n.16 piano 1;

presso i quali il CTU ha provveduto a prendere visione dei luoghi, ad eseguire rilievi dimensionali e fotografici. Le operazioni peritali terminavano alle ore 11,45.

Successivamente il CTU, al fine di verificare la legittimità edilizia/urbanistica e la corrispondenza dei beni pignorati con la titolarità in capo al debitore esecutato, proseguiva le sue attività peritali presso Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, l'Ufficio Tecnico Erariale, l'Ufficio delle Entrate di Bari, oltre che reperire ulteriori informazioni ritenute necessarie ai fini della stima degli immobili e per rispondere ai quesiti del Giudice.

I beni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono riportati con i dati catastali nel verbale del pignoramento richiesto da [REDACTED] contro la [REDACTED] del 02/08/2022 rep. 6952 trascritto ai RR.II. Reg. Gen. N. 46111 Reg. Part. N. 34056 del 06/09/2022, di seguito riportato.

#### 4. ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento del 02/08/2022 rep. 6952 trascritto ai RR.II. Reg. Gen. N. 46111 Reg. Part. N. 34056 del 06/09/2022.

Di seguito si riporta l'Atto di Pignoramento in sintesi.

*"L'avv. Illa Sabbatelli, procuratore e difensore de [REDACTED], premesso:*

1. *Il [REDACTED] della somma di euro 6.819,67 per compensi, oltre a oneri fiscali e previdenziali come per legge, ed euro 234,17 per rimborso spese non imponibili anticipate in virtù del seguente titolo esecutivo: decreto di liquidazione del 13.7.2021 (RGEI n. 519/2019) emesso dal Tribunale di Bari nella persona dott.ssa Chiara Cutolo e munito di formula esecutiva in data 3.12.2021:*

2. *il suddetto titolo esecutivo unitamente all'atto di precetto del 6.12.2021 è stato notificato alla sig.ra [REDACTED] in data 3.12.2021;*

3. *con successivo atto di precetto in rinnovazione del 28.3.2022 notificato in data 9.5.2022 il [REDACTED] a nuovamente intimato alla sig.ra [REDACTED] di pagare, nel termine di 10 giorni, la somma di euro 9.215,27 e tutte le spese successive occorrente, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;*

4. *che tale intimazione è rimasta senza effetto*

5. *che decorso il termine indicato nel precetto, il [REDACTED] come sopra rappresentato e difeso, intende procedere esecutivamente sui seguenti beni immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] con ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto, ex art. 2912 c.c.:*

A. *immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n.18-20 al piano terra, primo e secondo, riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 523 cat. A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale 177 mq totale escluse aree scoperte 175 mq., rendita euro 632,66, proprietà 1/1;*

B. *immobile sito in Gioia del Colle alla via Arco Nardulli n. 22 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 510 sub. 3, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale 76 mq., totale escluse aree scoperte 71 mq., rendita euro 255,65, piano 1-2-3, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni:*

C. immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrera n. 14 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 525 sub. 2, categoria A/5, classe 4, vani 1, superficie catastale mq, 18 totale escluse aree scoperte 18 mq, rendita euro 50,61, piano S1, proprietà, 1/1 in regime di separazione dei beni;

D. immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrera n. 16 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 525, sub 2, categoria A/5, classe 3, vani 1,5, superficie catastale 29 mq totale escluse aree scoperte 27 mq rendita euro 65,07, piano 1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Castellano Grotte 22 luglio 2022

(...)

Tanto premesso, ad istanza del sig. [REDACTED] così come rappresentato e difeso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'ufficio notifiche ed esecuzioni della Corte di Appello di Bari, presa visione del seguente titolo esecutivo: decreto di liquidazione del 13.7.2021 (RGEI n. 519/2019) emesso dal Tribunale di Bari nella persona della dott.ssa Chiara Cutolo e munito di formula esecutiva in data 3.12.2021 e dell'atto di precetto in rinnovazione del 28.3.2022 notificato in data 9.5.2022; ho sottoposto a pignoramento immobiliare i beni immobili sopra meglio descritti (...)"

## 6. RISPOSTE AI QUESITI

### 6.1 Risposte ai quesiti preliminari punto A

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'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.

A riguardo, si rileva che il creditore procedente [REDACTED] ha optato per il deposito della CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (modificato dalla legge 3 agosto 1998 n. 302 e succ. mod) redatto dal dott. Sergio Capotorto notaio in Castellana Grotte, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari.

"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;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] eg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato Pag. 7

- *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. 26286/2019.*

A riguardo, si evidenzia che la certificazione notarile risale nel ventennio antecedente la data del pignoramento, sino all'atto di acquisto originario di ciascuno dei 4 immobili pignorati, come si può evincere dall'allegata certificazione, ed in particolare:

Io sottoscritto Dott. Sergio Capotorto notaio in Castellana Grotte, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, su richiesta del creditore procedente rappresentato in giudizio dall'Avv. ILLA SABBATELLI a seguito di trascrizione pignoramento RRII di Bari nn. 46111/34056 del 6 Settembre 2022 e gravante sui seguenti beni immobili così descritti nel verbale di detto pignoramento e nella nota di trascrizione:

Unità negoziale 1

1.1 abitazione di tipo economico in Gioia del Colle (BA), Via Michele Petrerà n. civ. 18-20, ai piani terra, primo e secondo, di vani 7; in catasto al Foglio 61 Particella 523;

1.2 abitazione di tipo popolare in Gioia del Colle (BA), Via Arco Nardulli n. civ. 22, ai piani primo, secondo e terzo, di vani 3; in catasto al Foglio 61 Particella 510 Subalterno 3;

1.3 abitazione di tipo ultrapopolare in Gioia del Colle (BA), Via Michele Petrerà n. civ. 14, al piano seminterrato, di vani 1; in catasto al Foglio 61 Particella 525 Subalterno 1;

1.4 abitazione di tipo ultrapopolare in Gioia del Colle (BA), via Michele Petrerà n. civ. 16, al piano primo, di vani 1,5; in catasto al Foglio 61 Particella 525 Subalterno 2;

attesto

sulla base delle risultanze ipotecarie e catastali in riferimento al ventennio a partire dalla data del suddetto pignoramento, quanto segue:

Unità Negoziale 1

in proprietà di:

codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 in piena proprietà.

Storia ipotecaria:

Immobile 1.1

Pervenuto a [redacted], codice fiscale [redacted] - per la quota di 1/1 in piena proprietà, con trascrizione RRII di Bari nn. 46086/28474 del 2 Settembre 2005, contro [redacted]

[redacted] - atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Campi del 29 Agosto 2005, d i:

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da:

[redacted] Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

contro [redacted]

Pag. 8

- abitazione di tipo economico in Gioia del Colle (BA) Via Petrerà Michele civ. 18-20, vari 7 piani T-1°-2°, censito nel N.C.E.U. di Gioia del Colle al Fg. 61 Ptc. 523 (N.B.: omissis gli altri immobili).

- Pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED], come segue:

- quanto ai diritti pari a 28/1120 indivisi dell'intero in forza di successione in morte di

[REDACTED] denuncia di successione RRII di Bari nn. 14333/11447 del 29 Aprile 1993 (Den. n. 66 Vol. 467).

(N.B.: omissis gli altri soggetti a favore);

- quanto ai diritti pari a 700/1120 indivisi dell'intero in forza di atto di atto di compravendita a notaio Nicola Guida del 26 Gennaio 2005, registrato a Gioia del Colle il 28 gennaio 2005 al n. 505 e trascritto a Bari in data 1 febbraio 2005 ai nn. 5135/3078, contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (per la quota pari a 210/1120 in piena proprietà);

- quanto ai diritti pari a 182/1120 indivisi dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Guida del 13 Aprile 2005, registrato a Gioia del Colle nei termini e trascritto a Bari il 15 Aprile 2005 ai nn.18452/11946, contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (per la quota pari a 28/1120 ciascuno in piena proprietà);

- quanto ai diritti pari a 210/1120 Indivisi dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Guida del 13 Aprile 2005, registrato a Gioia del Colle nei termini e trascritto a Bari il 15 Aprile 2005 ai nn.18453/11947, contro

(N.B.: omissis gli altri immobili).

N.B.: Il tutto come riportato nell'allegata copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Campi del 29 Agosto 2005, Repertorio n.16171, Raccolta n.5394, trascritto a Bari il 2 Settembre 2005 ai nn. 46086/28474.

N.B.: Si precisa che, dalla visura ipotecarla, la quota ereditata con la denuncia da successione n. 14333/11447 del 29.04.1993, non corrisponde a quella riportata nella suddetta copia dell'atto, in quanto a [REDACTED] spetta una quota pari a 6/180 in piena proprietà anziché la quota sopra indicata pari a 28/1120 in piena proprietà.

Inoltre, dalla visura ipotecaria si evincono le seguenti ulteriori successioni di provenienza non riportate nella suddetta copia dell'atto:

- successione in morte di [redacted], denuncia di successione RRII di Bari nn.13298/11790 del 19 Aprile 1980 (Den. n. 70 Vol. 59), per la quota pari ad 1/60 in piena proprietà. (N.B.: omissis gli altri soggetti a favore);

- successione in morte di [redacted], denuncia di successione RRII di Bari nn.6856/4744 del 31 Gennaio 2007 (Den. n. 36 Vol. 76), per la quota pari a 180/33600 in piena proprietà (N.B.: omissis gli altri soggetti a favore).

Immobile 1.2

- Pervenuto a [redacted] (per la quota di 1/1 in piena proprietà) con trascrizione RRII di Bari nn. 27992/21400 del 18 Luglio 2012, contro [redacted]

[redacted] eredità devoluta in virtù di legge ai figli.

(N.B.: omissis gli altri immobili).

N.B.: Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità RRII di Bari nn.57696/36335 del 23 Dicembre 2010.

- Pervenuto [redacted]

[redacted] eredità devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli.

(N.B.: omissis gli altri immobili).

N.B.: Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità RRII di Bari nn. 57695/36334 del 23 Dicembre 2010.

- Pervenuto a [redacted]

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato Pag. 10

[REDACTED] (per la quota pari ad 1/2 ciascuno in piena proprietà), con trascrizione RRII di Trani nn.50267/45368 del 27 Novembre 1968, contro [REDACTED] - atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Guida del 15 Novembre 1968.

Immobile 1.3

Pervenuto a [REDACTED] (per l'intera piena proprietà) con trascrizione RRII di Bari nn. 34848/26000 del 16 Ottobre 2013, contro [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota pari ad 1/9 ciascuno in piena proprietà) - atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Volpe del 10 Ottobre 2013.

- Pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] eredità devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli, ( N.B.: omissis gli altri immobili),

N.B.: Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità RRII di Bari n.34847/25999 del 16 Ottobre 2013.

- Pervenuto a [REDACTED] per la piena proprietà; con trascrizione RRII di Trani nn. 15433/13893 del 9 Marzo 1973, contro [REDACTED] atto di compravendita a rogito Notaio Michele Villanova del 21 Febbraio 1973.

Immobile 1.4

- Pervenuto a [REDACTED] (per la piena proprietà) con trascrizione RRII di Bari nn. 12889/9374 del 23 Marzo 2018, contro [REDACTED]

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [REDACTED] contro [REDACTED] Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato Pag. 11

Gioia del Colle BA [REDACTED]  
N - atto di compravendita a rogito Notaio Ottavia Spaziante del 19 Marzo 2018.

- Pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED] per possesso continuativo ed ininterrotto da oltre un ventennio con l'animo di titolare esclusiva. Pertanto, ha acquistato detto immobile, essendo maturata in suo favore la prescrizione acquisitiva anche se non dichiarata con sentenza.

N.B.: Il tutto come riportato nell'allegata copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Ottavia Spaziante del 19 marzo 2018, repertorio n. 60, Raccolta n. 43, trascritto a bari il 23 marzo 2018 ai nn. 12889/9374.

#### GRAVAMI:

Per tutti i beni oggetto di stima è stata trascritta la seguente formalità:

- Trascrizione pignoramento per cui si procede, RRII di Bari 46111/34056 del 6 Settembre 2022.

*“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).”*

A riguardo, si precisa che il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

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

A riguardo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella suddetta certificazione notarile, come riportato in detta certificazione:

#### Storia catastale:

Attualmente gli immobili sono riportati al Catasto Ufficio Provinciale di Bari, come segue:

##### GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI

Foglio 61, Particella 523, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, Via Michele Petrerà n. 18-20, piano T-1-2, dati di superficie: totale mq. 177, totale escluso aree scoperte mq. 175, rendita Euro 632,66.

##### GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI

Foglio 61, Particella 510, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, via Arco Nardulli n. 22, piano 1-2-3, dati di superficie: totale mq 76, totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita Euro 255,65

##### GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI

Foglio 61, Particella 525, subalterno 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 via Michele Petrerà n. 14, piano S1, dati di superficie: totale mq 18, totale escluso aree scoperte mq. 18, Rendita Euro 50,61

## GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI

Foglio 61, particella 525, Subalterno 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, Via Michele Petrerà n. 16, piano 1, dati di superficie: totale mq. 29, totale escluse aree scoperte mq.27, Rendita Euro 65,07.

In ditta:

[REDACTED] - piena proprietà per 1/1.

Per l'impianto si rinvia ai certificati storici allegati.

Negli allegati certificati catastali sono riportate le ditte al ventennio e le volture degli atti succitati - sussiste continuità catastale per gli immobili di cui ai punti 1.1-1.2-1.3.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 1.4, sito in Gioia del Colle (BA) al Fg. 61 Ptc. 525/2, non sussiste continuità catastale in capo a [REDACTED]

N, provenendo i diritti in oggetto da usucapione non dichiarata con sentenza e non essendovi, quindi, un titolo legale di provenienza per cui sussista un obbligo di trascrizione e di voltura catastale.

*"In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

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

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

A riguardo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della esecutata, tuttavia in sede di sopralluogo il CTU ha appreso che l'esecutata [REDACTED]

Il CTU ha comunque provveduto a richiedere il certificato di stato civile della esecutata, allegato alla presente perizia.

L'esecutata è proprietaria per la quota di 1/1 di ciascuno degli immobili pignorati, fin dal momento dell'atto d'acquisto, dagli atti risulta che l'atto di pignoramento è stato notificato solo all'esecutata.

## 6.2 Risposte ai quesiti

### Quesito n. 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;"

## Risposta al quesito n. 1

### 1. Identificazione dei beni

Dalla documentazione presente nel fascicolo, dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, ed in particolare dalle ispezioni ipotecarie e visure catastali richieste, dalle planimetrie catastali richieste e dalla mappa catastale richiesta, nonché dalla certificazione notarile risulta che gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Gioia del Colle (BA) come di seguito indentificati.

- 1) Unità immobiliare accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 523; categoria A/3 classe 3; consistenza 7 vani; superficie catastale totale 177 mq; totale escluse aree scoperte 175 mq; rendita € 632,66; Via Michele Petrera n.18-20; piano T-1-2.

Confinante a nord con altra proprietà; a sud con Via Michele Petrera; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED].

Si presente che l'unità immobiliare in oggetto costituisce la struttura principale del [REDACTED] struttura ricettiva di tipo diffuso, costituita dalla reception per i clienti e 4 suites dislocate nei vari piani.

- 2) Unità immobiliare in catasto del Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 510; sub 3; categoria A/4 classe 4; consistenza 3 vani; superficie catastale totale 76 mq; totale escluse aree scoperte 71 mq; rendita € 255,65; Via Arco Nardulli n. 22; piano 1-2-3.

Confinante: a nord con altra proprietà; a sud con Via Arco Nardulli; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - [REDACTED].

Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto costituisce una delle strutture appartenenti al "[REDACTED] struttura ricettiva di tipo diffuso, costituita da 3 stanze ricettive dislocate in edificio in via Arco Nardulli 22.

- 3) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 525; sub 1; categoria A/5 classe 4; consistenza 1 vano; superficie catastale totale 18 mq; totale escluse aree scoperte 18 mq; rendita € 50,61; Via Michele Petrera n.14; piano S1.

Confinante: a nord con altra proprietà; a sud con Via Michele Petrera; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - [REDACTED].

Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto costituisce una delle strutture appartenenti al [REDACTED] struttura ricettiva di tipo diffuso, costituita da 1 suite dislocata in edificio in via Michele Petrera 14.

- 4) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 525; sub 2; categoria A/5 classe 3; consistenza 1,5 vani; superficie catastale totale 29 mq; totale escluse aree scoperte 27 mq; rendita € 65,07; Via Michele Petrera n.16; piano 1.

Confinante: a nord con altra proprietà; a sud con Via Michele Petrera; a ovest con altra proprietà; a est con altra proprietà.

Intestato a [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni – [REDACTED]  
Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto costituisce una delle strutture appartenenti al "[REDACTED]" struttura ricettiva di tipo diffuso, costituita da 1 suite in corso di ristrutturazione dislocata in edificio in via Michele Petrerà 16.

Saranno pertanto individuati 4 lotti indipendenti da porre in vendita all'asta.

## 2. Sommaria descrizione dei beni

### Premessa

I 4 beni oggetto di pignoramento sono dislocati in tre distinti stabili siti in Gioia del Colle (BA), di seguito descritti.

Si precisa che i 4 immobili pignorati fanno parte di una unica struttura ricettiva denominata [REDACTED] un B&B di tipo "diffuso", in quanto nell'immobile di via Michele Petrerà 18-20 è localizzata la reception dei clienti e le suite nei vari piani, mentre negli altri immobili in Via Arco Nardulli 22, via Michele Petrerà 14 e Michele Petrerà 16, sempre nelle immediate vicinanze, sono localizzate le altre suites composte da zona notte con letto e bagno e zona giorno con angolo cottura, o stanze ricettive composte solo da zona notte con letto e bagno. Pertanto ognuno dei 4 immobili è formato da più appartamenti destinati ad ospitare i clienti del B&B.

Il target del B&B è molto alto, per le seguenti ragioni: è localizzato nel caratteristico centro storico di Gioia del Colle in zona facilmente accessibile alle auto, che possono arrivare vicino l'ingresso degli immobili, la struttura è ubicata in edifici di antica costruzione, tuttavia gli interni sono stati completamente ristrutturati e resi adeguati ad una clientela esigente, utilizzando rifiniture di ottimo livello ed arredati con molta eleganza, anche con mobili antichi di buon livello.

Si precisa altresì, che nella descrizione degli ambienti ricettivi del B&B ricavati all'interno dei 4 immobili, è stato utilizzato il termine "stanza ricettiva" quando risulta composta solo da una zona notte con letto e bagno, "suite" quando risulta composta da una zona notte con letto e bagno e una zona giorno con salottino, tavolo pranzo e angolo cottura.

### 1) Unità immobiliare in Gioia del Colle (BA) in via Michele Petrerà n.18-20 in catasto Fg 61 Part. 523 Piani T-1-2.

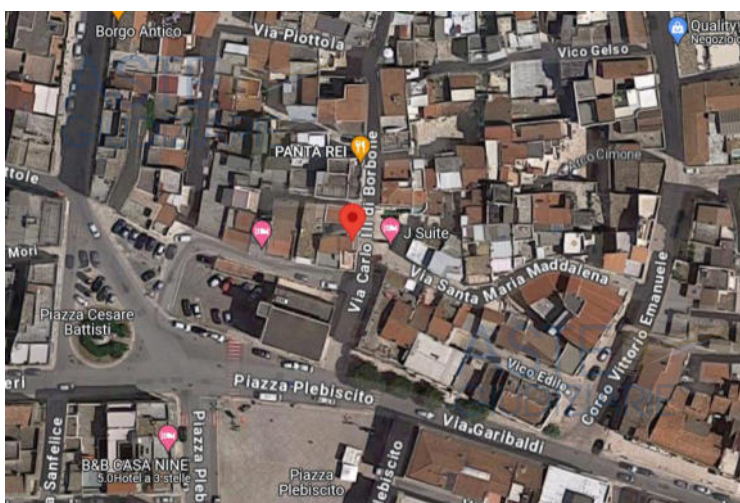


Foto aerea di Gioia del Colle con localizzazione dell'immobile



Immobile in Via Petrerà n. 18 – 20



Accesso all'immobile dalla via Petrerà 18

L'unità immobiliare in esame costituisce la struttura principale del [REDACTED] di cui in premessa, in quanto è presente la reception per la registrazione dei clienti e altri servizi, oltre le 4 suites dislocate ai vari piani, descritte più avanti.

L'unità immobiliare in esame è costituita da un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Gioia del Colle alla via Michele Petrerà nn.18-20, formato fra cielo da un piano terra, un vano al piano interrato, 3 piani superiori ed un 4° piano di copertura.

La struttura risulta realizzata con murature portanti, i prospetti dell'immobile sono tinteggiati con calce bianca e decorati con elementi architettonici in stile déco.

Sui prospetti dell'immobile sono presenti balconi con ringhiere in metallo al piano 1° e al 2°, al piano 3° è presente un balcone con parapetto formato da colonnine in muratura, che si sviluppa lungo i prospetti prospicienti la strada, è presente inoltre un terrazzo di copertura al piano 4°.

All'immobile si accede dalla via Petrerà dal piano terra dal civico 18 mediante una porta di ingresso in vetro, che riporta il logo del B&B, che immette direttamente in un ampio ambiente openspace, dove è localizzata la reception per la registrazione dei clienti e una zona breakfast per la colazione degli ospiti.

Da una porta in vetro sulla sinistra della reception si accede a un bagno di servizio, da una porta sulla destra si accede ad una camera da letto con bagno, dotata di una scala al



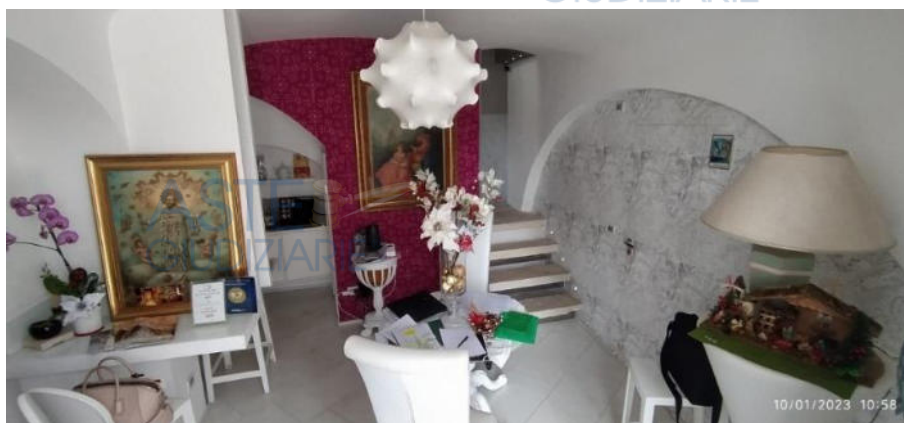
suo interno che conduce ad un'area benessere privata ubicata in un locale sottostante al piano interrato.

Sempre dalla reception da una scala si giunge alle altre suites dislocate ai 3 piani superiori ed al terrazzo, mentre da una porta sulla destra si accede alla suite del piano terra fornita di sala benessere.

In ognuna delle 3 suites ai piani superiori è presente una zona notte fornita di letto matrimoniale e bagno, e una zona giorno fornita di salottino, tavolo pranzo e bagno.

Tutte le zone notte e giorno delle 3 suites sono arredate con mobili ed accessori di ottimo livello. Tutti i bagni sono completi di tutti i sanitari, di doccia e rubinetterie di ottima qualità.

Solo la suite al piano terra, con accesso direttamente dalla porta a destra della reception non dispone di angolo cottura, i clienti tuttavia possono utilizzare la zona breakfast della reception, dispone inoltre di un'area benessere ricavata in un ambiente sottostante.



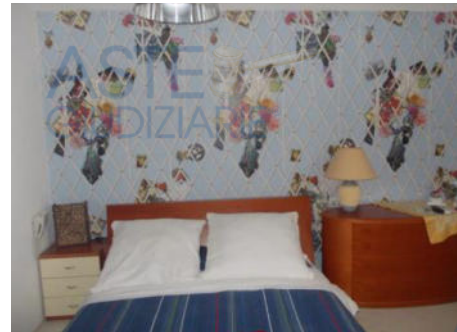
Ingresso / reception dell'immobile in Via Petrerà n. 18 - 22



Angolo breakfast



Bagno reception e scala che dalla reception porta alle suites ai piani superiori



Porta d'accesso che dalla reception immette alla suite al piano terra



Scala d'accesso alla sala benessere al piano interrato della suite al piano terra



Rampa scala che dalla reception conduce alle suites dei piani superiori





Suite al piano 1



Zona giorno con salottino , tavolo pranzo e angolo cottura suite piano 1



Zona notte con letto matrimoniale e bagno suite piano 1



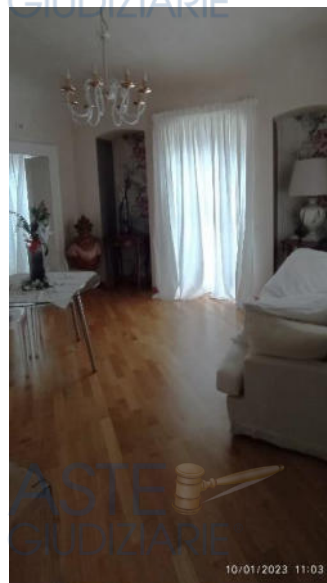
Bagno suite al piano 1



Continuando a salire la scala si giunge alla suite del 2° piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scala che conduce alla suite al piano 2

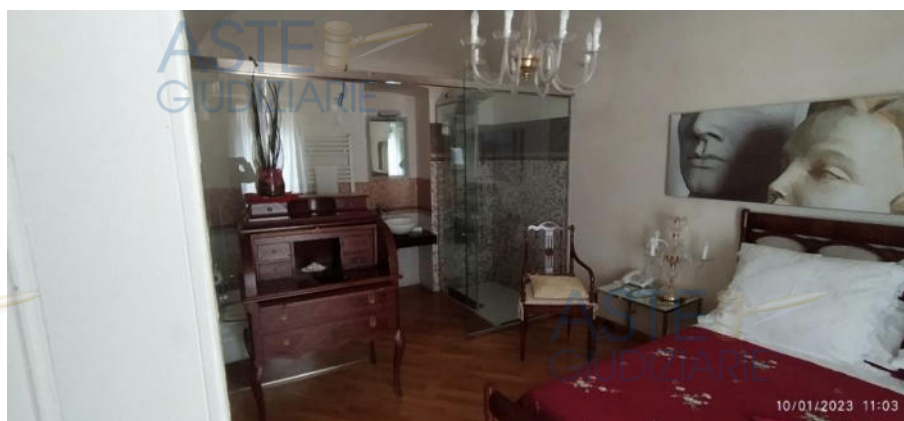


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Zona giorno con salottino , tavolo pranzo e angolo cottura suite piano 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Zona notte con letto matrimoniale e bagno suite piano 2

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da:

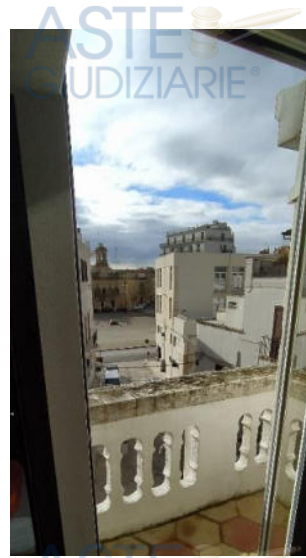
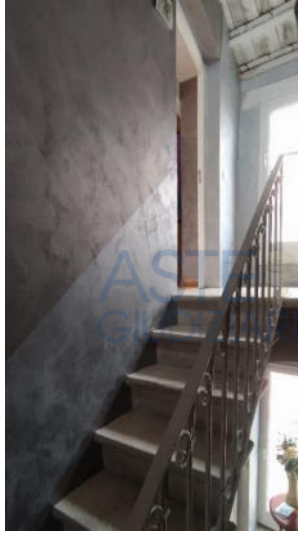
Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

contro

Pag. 20

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Rampa scala al piano 3 e balcone suite piano 3



Zona giorno con salottino, tavolo pranzo e angolo cottura suite piano 3

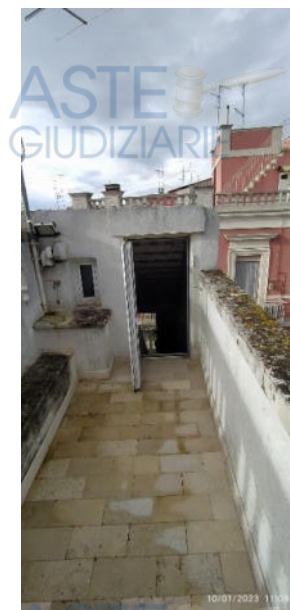


Vista d'insieme zona giorno in primo piano e zona notte sul fondo suite piano 3





Zona notte e bagno suite al piano 3



Rampa scala al terrazzo di copertura

**Finiture**

La pavimentazione della reception al piano terra è in gres porcellanato delle suite è realizzata con al piano terra mentre tutti gli altri piani hanno mentre la pavimentazione delle suite è realizzata con parquet, la pavimentazione del vano scala è in “chianca” pietra locale.

Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con effetto “stucco alla veneziana” di color chiaro, mentre le pareti del vano scala sono di colore grigio scuro, le volte si presentano tinteggiate di bianco, nei bagni i rivestimenti sono realizzati con piastrelle a mosaico di tipo vetroso.

**Infissi interni/esterni**

Il portoncino d’accesso all’immobile è in vetro con sopra riportato il logo “XXXXXXXXXX” del B&B, le altre porte interne sono in legno laccate di colore chiaro, le porte dei bagni e le pareti di separazione sono in vetro. Gli infissi esterni sono realizzati alluminio di colore bianco con vetro camera, tutte le finestre sono dotate da ampie tende e doppie tende per l’ombreggiatura e la privacy delle camere.



- i 2 balconcini al 1° e 2° piano, il balcone perimetrale al terzo piano e il terrazzo ubicato al quarto piano sono pavimentati con piastrelle di ceramica per esterni in buone condizioni

### **Impianti**

Visivamente risultano presenti i seguenti impianti:

- idrico-fognante;
- riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa;
- elettrico, non adeguato alla normativa vigente;
- TV;
- gas;
- impianto di condizionamento composto da split.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Riguardo l'adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti si stima un costo di circa 150 euro/mq.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente risulta ottimo.

### **Superficie e altezza interna**

La superficie dell'immobile indicata nella visura catastale alla voce Superficie Catastale Totale è mq 177, che si rammenta equivale alla superficie commerciale, ai sensi del DPR n.138 del 1998 che equipara la superficie catastale alla superficie commerciale (superficie calpestabile o netta sommata alla superficie in percentuale delle murature, balconi e pertinenze varie). La Superficie Catastale Totale escluso aree esterne è di mq 175.

L'altezza interna è di mt. 3,36.

### **Stato di possesso**

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava non occupata dall'esecutato o altri, erano presenti comunque gli arredi.

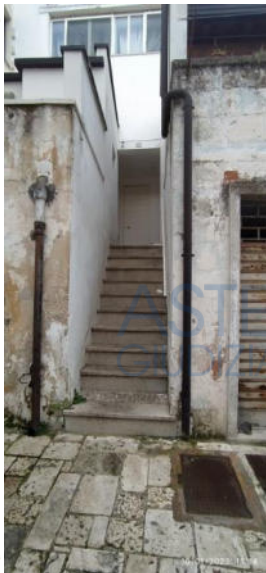
### **2) Unità immobiliare in Gioia del Colle (BA) in Via Arco Nardulli n. 22 Fg 61 Part. 510 Sub 3 p. 1-2-3**

L'unità immobiliare in esame fa parte della struttura B&B diffusa di cui in premessa, e risulta composta da 1 stanza ricettiva al piano terra ed altre 2 stanze ricettive al piano 2°.

L'immobile fa parte di un fabbricato di antica costruzione, sito nel centro storico di Gioia del Colle alla via Arco Nardulli n.22, e ne occupa il piano 1°, 2° e terrazzino di copertura. La struttura risulta realizzata con murature portanti, i prospetti sono tinteggiati di bianco, lo stato manutentivo generale dell'intero immobile è buono.

Si accede all'unità immobiliare, mediante una scala esterna che dal piano stradale conduce a un ballatoio/disimpegno al piano 1°, dove sono presenti due accessi

Dal disimpegno al piano 1, dalla porta d'accesso sulla sinistra, si accede alla prima stanza ricettiva, completa di letto matrimoniale e bagno, separato da una paretina in vetro e da una vasca/doccia monoblocco, posta su una pedana in muratura, probabilmente creata per motivi tecnici per facilitare lo scarico dell'acqua.



Scala esterna che conduce al piano 1°



Stanza ricettiva al piano 1°

La porta d'accesso sulla destra immette in un corridoio/disimpegno con in fondo una scala conduce ad altre 2 stanze ricettive poste al piano 2° soprastante.

La prima stanza ricettiva al piano 2°, più piccola, completa di letto singolo e bagno, composto da sanitari separati da un muretto su cui poggia il lavabo e da una doccia/idromassaggio monoblocco.



Porta a destra che immette nel corridoio e alla scala che conduce ai piani superiori



Stanza ricettiva al piano 2° con letto singolo e bagno con monoblocco doccia/idromassaggio, e sanitari dietro il muretto su cui poggia il lavandino



Stanza ricettiva al piano 2° con letto matrimoniale e bagno con monoblocco doccia/idromassaggio in stanza separata





Scala che conduce al terrazzo al piano 3°



Terrazzo al piano 3° con locale caldaia e locale con angolo cottura



La scala dal piano 2 ° continua per condurre al terrazzo di copertura al piano 3°, dove in un piccolo locale è allocata la caldaia termica alimentata a metano, mentre in un altro piccolo locale è stata realizzato un angolo cottura, per preparare la colazione ai clienti sul terrazzo.

Si fa presente che la tettoia sul terrazzino è costituita da elementi ondulari in amianto, per cui devono essere smaltiti

### **Finiture interne**

la pavimentazione degli appartamenti è in parquet, la scala è rivestita da moquette di color verde.

Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con idropittura di colore chiaro ed in parte rivestite da carta da parati differente in ogni ambiente, il rivestimento del bagno del secondo piano è realizzato con piastrelle di ceramica color cemento, i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

### **Infissi interni/esterni**

La porta d'accesso è in legno verniciata di bianco, le porte interne sono in legno tamburato color noce.

Le finestre di tutti gli ambienti sono in alluminio verniciato di colore bianco con vetro camera. Tutte le finestre sono dotate da ampie tende e contro tende oscuranti per l'ombreggiatura e la privacy delle camere.

### **Servizi igienici**

La zona bagno della stanza con letto matrimoniale al piano 1° è fornita di monoblocco vasca/doccia, posta su un rialzamento del pavimento per motivi tecnici, i sanitari sono separati da una paretina in vetro.

La zona bagno della stanza con letto singolo al piano 2°, è dotata di tutti i sanitari e di monoblocco doccia; il bagno separato della stanza matrimoniale al piano 2° è dotato di tutti i sanitari e di box doccia.

### **Finiture esterne**

- Superfici esterne: il terrazzino è pavimentato con piastrelle di ceramica per esterni, in buone condizioni.

Si fa presente che alcune coperture attigue il terrazzino sono in amianto.

### **Impianti presenti**

A vista risultano i presenti impianti:

- idrico-fognante;
- riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa;
- elettrico, non adeguato alla normativa vigente, il costo per l'adeguamento si presume a circa 150 euro/mq.
- TV;
- Impianto di condizionamento composto da split posizionati in ogni camera da letto.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è ottimo.

### **Superficie e altezza interna**

La superficie dell'immobile indicata nella visura catastale alla voce Superficie Catastale Totale è mq 76, che si rammenta equivale alla superficie commerciale, ai sensi del DPR n.138 del 1998 che equipara la superficie catastale alla superficie commerciale (superficie calpestabile o netta sommata alla superficie in percentuale delle murature, balconi e pertinenze varie). La Superficie Catastale Totale escluso aree esterne è di mq 71.

L'altezza interna media è di circa mt. 3,90 al primo piano, e di circa mt. 2,50 al secondo piano.

#### **Stato di possesso**

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava non occupata dall'esecutato o altri, erano presenti comunque gli arredi.

### **3) Unità immobiliare in Gioia del Colle (BA) in Via Michele Petrera n. 14 Fg 61 part. 525 sub 1**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da una suite appartenente sempre al B&B diffuso, di cui fanno parte le altre unità immobiliari trattate nella presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di antica costruzione, ricadente nel centro storico di Gioia del Colle alla via Michele Petrera n.14. La struttura dell'immobile visivamente risulta realizzata in muratura portante. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione a calce di colore bianco.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è in buone condizioni.

All'unità immobiliare si accede da un piccolo disimpegno aperto prospiciente la via Michele Petrera 14, dove frontalmente è stata realizzata una paretina in vetro, con sopra riportato il logo del B&B, creata per dare luce alla suite in quanto non dispone di finestre all'interno, e sulla destra è presente un portoncino in legno, che immette direttamente all'interno della suite.



Accesso all'appartamento/suite dalla attigua via Petrera

Il portoncino d'ingresso immette direttamente in un unico ambiente openspace, suddiviso in 2 livelli mediante un soppalco a giorno.

Dal breve disimpegno d'ingresso, dove è stato ricavato in una nicchia nella spessa muratura un piccolo armadio a giorno, mediante una breve rampa in metallo e vetro, si raggiunge il soppalco, destinato a zona notte, e da alcuni gradini in pietra si raggiunge alla zona notte, leggermente sottostante l'ingresso.

Sul soppalco è realizzata la zona notte, dove è presente un letto matrimoniale con comodini.

Nella zona giorno, posta ad una quota inferiore rispetto la quota stradale dell'ingresso, sono stati ricavati una zona pranzo con angolo cottura, e il bagno, separato da una tenda, completo di sanitari e box doccia e bagno



Soppalco dove è stata realizzata la zona notte



Zona giorno, sottoposta la quota dell'ingresso, con tavolo da pranzo, angolo cottura e bagno

### **Finiture interne**

La pavimentazione del disimpegno d'ingresso e del soppalco è in gres porcellanato ad effetto parquet, mentre quella della zona giorno è realizzata con chianche, probabilmente preesistenti ai lavori di ristrutturazione della suite, nella zona giorno e nel bagno, mentre ingresso

La finitura delle pareti di tutti gli ambienti è realizzata con pitturazione di colore bianco, la volta a botte ed il soffitto della zona giorno, costituito praticamente dalla struttura del soppalco, sono tinteggiati di colore bianco.

### **Infissi interni/esterni**

Il portoncino d'ingresso è realizzato in legno con motivi decorativi che riprendono quelli della parete del disimpegno.

Sempre in corrispondenza del disimpegno, accanto il portoncino d'ingresso, è presente un infisso in alluminio verniciato di bianco, completamente vetrato, delle dimensioni di una porta, creato per dare più luce alla suite nella zona interrata.

Non sono presenti altre porte all'interno della suite, la chiusura del bagno è realizzata con una tenda.

### **Servizi igienici**

Il bagno è completo di tutti i sanitari e di box doccia.

### **Impianti**

A vista sono presenti i seguenti impianti:

- idrico-fognante;
- riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa;
- elettrico, non adeguato alla normativa vigente per cui il cui costo per l'adeguamento si presume in circa 150 euro/mq.
- TV;
- Impianto di condizionamento composto da uno split.

### **Superficie e altezza interna**

La superficie dell'immobile indicata nella visura catastale alla voce Superficie Catastale Totale è mq 18, che si rammenta equivale alla superficie commerciale, ai sensi del DPR n.138 del 1998 che equipara la superficie catastale alla superficie commerciale (superficie calpestabile o netta sommata alla superficie in percentuale delle murature, balconi e pertinenze varie). La Superficie Catastale Totale escluso aree esterne è sempre di mq 18.



Si fa presente che non si è tenuto conto della superficie del soppalco, pari a circa mq 8,00, in quanto si ritiene sia stato realizzato non in conformità delle leggi urbanistiche in materia, e pertanto non sanabile.

L'altezza interna massima interna, dell'intero locale dalla quota del seminterrato al colmo della volta è di mt. 4,30, mentre il soppalco è stato realizzato ad un'altezza di circa mt. 2,10 misurando sempre dalla quota del seminterrato.

### **3) Unità immobiliare in Gioia del Colle (BA) in Via Michele Petrera n. 14 Fg 61 part. 525 sub 1**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da una immobile ancora in corso di ristrutturazione, da inserire nelle strutture ricettive del B&B J Suite diffuso, di cui fanno parte le altre unità immobiliari trattate nella presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di antica costruzione, ricadente nel centro storico di Gioia del Colle alla via Michele Petrera n.16.

La struttura dell'immobile visivamente risulta realizzata in muratura portante. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione a calce di colore bianco.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è in buone condizioni.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in buone condizioni.

All'unità immobiliare si accede salendo una scala esterna in pietra prospiciente la prospiciente via Michele Petrera, portando direttamente alla porta d'ingresso al locale in esame senza alcun ballatoio.



Scala di accesso dalla via Petrera 14 all'immobile e disimpegno d'ingresso



Bagno dell'unità immobiliare non ancora terminato con vista della botola che conduce al terrazzo al piano superiore, la scala d'accesso non è stata ancora realizzata.

L'unità immobiliare è formata da un ambiente unico in corso di ristrutturazione, dove è stato già realizzato un soppalco, dove probabilmente dovrebbe essere realizzata la zona notte, considerato il trend degli interni realizzato nelle altre unità immobiliari, infatti si vede la predisposizione degli impianti di alimentazione e scarico dei sanitari, non presenti.

È presente una stretta apertura sulla volta per predisporre il passaggio ad un livello superiore, costituito da un altro ambiente e da un terrazzino, come risulta dalla planimetria catastale, tuttavia non verificabile perché il passaggio non è ancora completato e al momento non accessibile.

#### **Finiture interne**

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti e la volta a botte sono già intonacate e tinteggiate di bianco.

#### **Infissi interni/esterni**



La porta d'ingresso è in legno e tinteggiata di bianco, non sono presenti altre porte interne. È presente una porta finestra realizzata in alluminio tinteggiato di bianco e vetro camera, con una ringhiera esterna in metallo posta a filo della finestra.

#### **Servizi igienici**

Nella zona notte in corso di realizzazione sul soppalco già realizzato, al momento sono stati realizzati solo gli impianti di alimentazione e scarico dei sanitari.

#### **Superficie e altezza interna**

La superficie dell'immobile indicata nella visura catastale alla voce Superficie Catastale Totale è mq 29, tenuto presente anche del vano e terrazzino posti al livello superiore, riportati in planimetria catastale ma al momento non accessibili in quanto il passaggio non è stato completato. Si rammenta che la Superficie Catastale Totale equivale alla superficie commerciale, ai sensi del DPR n.138 del 1998 che equipara la superficie catastale alla superficie commerciale (superficie calpestabile o netta sommata alla superficie in percentuale delle murature, balconi e pertinenze varie). La Superficie Catastale Totale escluso aree esterne è di mq 27.

L'altezza dal piano di calpestio dell'ingresso al colmo della volta a botte è di circa m 3,50.

#### **QUESITO N. 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;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 3**

A riguardo, si rappresenta che dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, che entrambi i 4 immobili in esame ricadono nel centro storico di Gioia del Colle e dalle caratteristiche costruttive, a prescindere dalla documentazione dove reperita, si desume che sono di costruzione antecedente il 1967.

#### **QUESITO N. 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;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 4**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione presente nel fascicolo e in particolare dalla documentazione acquisita a seguito di richiesta di accesso del CTU

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, riguardo le pratiche edilizie riguardanti gli immobili in esame, risulta quanto segue.

### **1) Unità immobiliare fg 61 part. 523 – Via Michele Petrerà nn. 18-20 P. 1-2-3**

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che l'unità immobiliare è totalmente difforme per distribuzione interna rispetto quanto riportato nella rispettiva planimetria catastale, e che presso l'Ufficio Tecnico di Gioia del Colle è stato possibile reperire la documentazione che attesti la regolarità edilizia delle modifiche nelle distribuzioni interne apportate al bene e rilevate durante il corso del sopralluogo. Si precisa, inoltre, che essendoci un'Ordinanza di demolizione che interessa il terzo piano, che impone il ripristino lo stato dei luoghi così come da indicazioni specificate in detta

Ordinanza, ripristinando il terrazzo del terzo piano che attualmente risulta facente parte della superficie utile coperta.

Nella stima dell'immobile pertanto la superficie appartenente al terrazzo verrà considerata come tale, pur se attualmente appartiene alla superficie interna dell'unità immobiliare. Si precisa inoltre che tale bene è utilizzato dall'esecutato per l'affitto di camere appartenenti al "Bed & Breakfast Jsuite".

Si precisa inoltre che l'Ordinanza di demolizione è stata oggetto di richiesta nel 2020 di illegittimità presso il TAR Puglia.

#### Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico di Gioia del Colle

S.C.I.A. n. 134/2012 prot. 0016288 del 20/06/2012 per lavori di manutenzione straordinaria e realizzazione di un bagno per piano, relativa all'intero compendio, redatta dall'arch. Matteo Antonio Loiotola.

"Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art.33 del Dpr n.380/01" n. 11 del 14/03/2019, emessa a seguito di ispezione del personale del Corpo di Polizia Municipale effettuato in data 10/01/2013, nel corso della quale sono state rilevate delle modifiche di prospetto al terzo piano, non autorizzate dal titolo abilitativo richiesto in data 20/06/2012 (vedi All.II).

Accoglimento ricorso R.G. 632 del 2018 presentato da [REDACTED] il 13.10.20 presso il Tribunale Amministrativo Regionale della Puglia contro il Comune di Gioia del Colle relativo alla richiesta di annullamento per illegittimità dell'Ordinanza di demolizione n. 11 del 14.3.2019 di demolizione e ripristino dei luoghi del piano 3° dell'immobile in via Petrerà 18-20 e rinvio all'udienza del 5.5.21 per parere richiesto tecnico del Comune di Monopoli.

N.B. Il Tecnico ha successivamente pronunciato parere negativo sulla richiesta di illegittimità. (parere visualizzato ma non consegnato al CTU, comunque visibile presso Comune di Gioia del Colle).

#### Sanabilità delle difformità e relativi costi

Riguardo le difformità rilevate rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, si stimano i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

- Lavori necessari per il ripristino dell'unità immobiliare allo stato originario: costo orientativo demolizione e ricostruzione € 2.500,00;

Per la regolarizzazione catastale dei beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo pari a circa: Pratica di accatastamento € 1.500,00

Per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Lavori edili € 2.500,00
- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.500,00
- Totale € 4.000,00

## 2) Unità immobiliare fg 61 part. 510 sub 3 - Via Arco Nardulli n. 22 P. 1-2-3

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che l'unità immobiliare è totalmente difforme per distribuzione interna rispetto quanto riportato nella rispettiva planimetria catastale, ed a seguito dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico di Gioia del Colle non è stato possibile reperire alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia delle modifiche interne apportate al bene. Si è rilevato inoltre che parte della copertura dell'immobile è costituita da coperto da onduline di cemento amianto che dovranno essere rimosse e smaltite da ditta specializzata per la bonifica da amianto. Si precisa inoltre che tale bene è utilizzato dall'esecutato per l'affitto di camere aggiuntive appartenenti al "Bed & Breakfast Jsuite" di Via Michele Petrera 18-20.

### Sanabilità delle difformità e relativi costi

Riguardo le difformità rilevate rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, si stimano i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

- Bonifica e smaltimento della copertura in amianto dei locali tecnici e della tettoia: a corpo costo orientativo lavori di bonifica € 2.000,00;
- Lavori necessari per il ripristino dell'unità immobiliare allo stato originario: costo orientativo demolizione e ricostruzione € 2.500,00;
- Per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle: costo orientativo C.I.L.A. in sanatoria € 2.500,00;

Si fa presente che, tuttavia, in considerazione della tipologia dell'abuso da sanare, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per la regolarizzazione catastale dei beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo pari a circa: Pratica di accatastamento € 1.500,00

Per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Lavori di bonifica € 2.000,00
- Lavori edili € 2.500,00
- Pratica presso il Comune € 2.500,00
- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.500,00
- Totale € 8.500,00

## 3) Unità immobiliare fg 61 part. 525 sub 1 - Via Michele Petrera n. 14 P. S1

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che l'unità immobiliare è totalmente difforme per distribuzione interna rispetto quanto riportato nella rispettiva planimetria catastale, ed a seguito dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico di Gioia del Colle non è stato possibile reperire alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia delle modifiche interne apportate al bene. del sopralluogo. Si precisa inoltre che tale bene è utilizzato dall'esecutato per l'affitto di camere aggiuntive appartenenti al "Bed & Breakfast Jsuite" di Via Michele Petrera 18-20.

### **Sanabilità delle difformità e relativi costi**

Riguardo le difformità rilevate rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, si stimano i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle si stima un costo orientativo, pari a circa:

- C.I.L.A. in sanatoria € 2.500,00

Si precisa che, data la tipologia di abuso da sanare, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per accatastare i beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo pari a circa: Pratica di accatastamento € 1.500,00

Per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Pratica presso il Comune € 2.500,00

- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.500,00

- Totale € 4.000,00

### **4) Unità immobiliare fg 61 part. 525 sub 2 - Via Michele Petrera n. 16 P. 1**

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che l'unità immobiliare è totalmente difforme per distribuzione interna rispetto quanto riportato nella rispettiva planimetria catastale. Presso l'Ufficio Tecnico di Gioia del Colle è stato tuttavia possibile reperire documentazione che attesti la regolarità edilizia delle modifiche nelle distribuzioni interne apportate al bene e rilevate durante il corso del sopralluogo.

Si precisa che durante il corso del sopralluogo si è rilevato che il bene è ancora in fase di ristrutturazione oggetto di due S.C.I.A. depositate presso l'ufficio di competenza del Comune di Gioia del Colle nel 2018 e che interessano sia la manutenzione straordinaria del bene che la sostituzione della copertura della soffitta.

#### **Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico di Gioia del Colle**

S.C.I.A. n. 2069/18 prot. 9925/6.3.0-2018/133/2018 del 30/03/2018 per lavori di manutenzione straordinaria trasmessa dall'arch. Pietro Labate e per la quale è stato incaricato quale tecnico progettista e direttore dei lavori l'arch. Matteo Antonio Loiotila che ha redatto la relazione tecnica inerente i lavori a farsi (vedi All.N).

S.C.I.A. n. 2230/18 Egov del 02/05/2018 prot. 6.3.0-2018/234/2018 per lavori di sostituzione tettoia trasmessa dall'arch. Pietro Labate e per la quale è stato incaricato quale tecnico progettista e direttore dei lavori l'arch. Matteo Antonio Loiotila che ha redatto la relazione tecnica inerente i lavori a farsi.

Il sottoscritto precisa che i lavori interessati da tali procedimenti edilizi, durante il corso del sopralluogo, non risultano ancora conclusi.

### **Sanabilità delle difformità e relativi costi**

Riguardo le difformità rilevate rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, si stimano i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Per accatastare i beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo pari a circa: Pratica di accatastamento € 1.500,00

#### ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

A seguito degli accessi non è stata reperita nessuna attestazione energetica APE relativa alle unità immobiliari in esame, pertanto prima della vendita dovranno essere predisposte le rispettive APE degli immobili.

Le APE per le 4 unità immobiliari, dovranno essere predisposte da tecnico abilitato in materia su incarico del Giudice ed a spese della procedura, si ritiene che il costo complessivo ammonti a € 1.200,00.

#### CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti, a seguito degli accessi presso gli immobili in esame ed ulteriori ricerche:

- non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico;
- non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico.
- non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico.

#### ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

A seguito dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, non è stato reperito nessun documento che attesti l'abitabilità o l'agibilità dei 4 immobili in esame, si precisa tuttavia che tutti gli immobili sono ante '67, pertanto ricorre l'obbligo che l'acquirente sia informato della sua assenza e che deve sottoscrivere di accettare consapevolmente l'immobile nello stato di fatto per quanto riguarda la mancanza dell'abitabilità/agibilità e assumendone ogni eventuale responsabilità.

#### QUESITO N. 5

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

#### RISPOSTA QUESITO N. 5

A riguardo, si rappresenta che gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da fabbricati e quindi non sussiste la richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

#### QUESITO N. 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;"*

#### RISPOSTA QUESITO N. 6

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, gli immobili oggetto di perizia sono attualmente costituiti dalla seguente unità immobiliare così censita in catasto:

- 1) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 523; categoria A/3 classe 3; consistenza 7 vani; superficie catastale totale 177 mq; totale escluse aree scoperte 175 mq; rendita € 632,66; Via Michele Petrerà n.18-20; piano T-1-2.

Intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1

- c.f.: [REDACTED] ) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari -

2) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 510; sub 3; categoria A/4 classe 4; consistenza 3vani; superficie catastale totale 76mq; totale escluse aree scoperte 71mq; rendita € 255,65; Via Arco Nardulli n. 22; piano 1-2-3

Intestato a:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni - c.f.: [REDACTED]

3) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 525; sub 1; categoria A/5 classe 4; consistenza 1 vano; superficie catastale totale 18 mq; totale escluse aree scoperte 18 mq; rendita € 50,61; Via Michele Petrerà n.14; piano S1.

Intestato a: [REDACTED] proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni - c.f.: [REDACTED]

4) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 525; sub 2; categoria A/5 classe 3; consistenza 1,5 vani; superficie catastale totale 29 mq; totale escluse aree scoperte 27 mq; rendita € 65,07; Via Michele Petrerà n.16; piano 1.

Intestato a: [REDACTED] proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni - c.f.: [REDACTED]

N.B. Riguardo le planimetrie catastali si osserva che la situazione dello stato dei luoghi rilevato dal CTU nel corso dei sopralluoghi risulta generalmente difforme rispetto quanto riportato nella suddivisione degli ambienti riportate nelle planimetrie catastali. La loro regolarizzazione è trattata nel capitolo 4.

PLANIMETRE CATASTALI RICHIESTE DAL CTU

PLANIMETRIA CATASTALE VIA PETRERA 18 - 20

Data presentazione: 17/12/1944 - Data: 09/01/2023 - n. T406801 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

**ASTE GIUDIZIARIE**

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1959 N. 10657)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 17607148

Comune Spina Colto Ditta W  
Via Petrera 18-20 (Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D.L. 15 aprile 1959 N. 10657)

COMUNE  
di \_\_\_\_\_

Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**17607148**

**ORIENTAMENTO**

SCALA in 1:100  
Compilata da: \_\_\_\_\_  
(Firma, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_

Data 17-1-2023 Firma Angelo Bagnato

03167749

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/12/1944 - Data: 09/01/2023 - n. T406801 - Richiedente: BGNCL53E07A662T  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X365) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2023 - Comune di GIOIA DEL COLLE(E038) - < Foglio 61 - Particella 523 - Subalterno 1  
VIA MICHELE PETRERA n. 18-20 Piano F. 1-2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950 (VII N.652))

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 17397149

Comune Colli del Colle Ditta

Via via Michelangelo Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
<small>(R.D.L. 13 aprile 1950-N.17), n. 459</small>
COMUNE
di _____
Talloncino di riscontro
DUELLA
SCHEDA NUMERO
<b>17397149</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

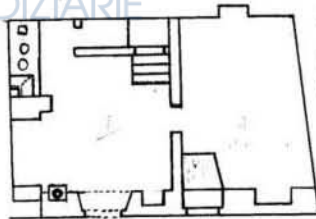
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Compilate da:

(Firma, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di \_\_\_\_\_

Data 25-1-2023 Firma Angela Neri



03167758

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/12/1944 - Data: 09/01/2023 - n. T406801 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X367) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2023 - Comune di GIOIA DEL COLLE(EG038) - Foglio 61 - Particella 523 - Subalterno 3  
VIA MICHELE PETRERA n. 18-20 Piano 1° - 1-2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE VIA ARCO NARDULLI 22



Data presentazione: 13/01/1987 - Data: 09/01/2023 - n. T406800 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

MODULARIO P. n. mod. 487

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Gioia del Colle Via Arco Nardulli 22

Ditta  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di 98 BARI

SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA: PER AMPLIAMENTO IN SOBRELIVAZIONE IL FO. 6A PTC. 540 SUB. 3 ASSUME L'IDENTIFICATIVO DI FO. 6A PTC. 540 SUB. 3

1° Piano  
 H=3.50  
 letto  
 Arco Nardulli

2° piano  
 H=2.20  
 cucina  
 veranda  
 Arco Nardulli

3° piano  
 H=2.20  
 terrazzo  
 Arco Nardulli

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

02587030

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
 PROT. N° 5/3

Compilata dall'ingegnere  
**MARTUCCI VINCENTI**  
 Iscritto all'Albo Ingegneri  
 n. 9510 - 8001



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/01/1987 - Data: 09/01/2023 - n. T406800 - Richiedente: BGNCL53E07A662T  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X367) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/01/2023 - Comune di GIOIA DEL COLLE(E038) - < Foglio(6) - Particella 510 - Subalterno 3 >  
 VIA ARCO NARDULLI n. 22 Piano 1 - 2 - 3



PLANIMETRIA CATASTALE VIA MICHELE PETRERA 14

Data presentazione: 17/12/1944 - Data: 09/01/2023 - n. T406802 - Richiedente: BGNCL53E07A662T



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1950 (N. 1552))

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 1197724  
Comune Gioia del Colle Ditto 14  
Via Michele Petrerà N. 14 Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA	
(R.D.L. 13 aprile 1950 - XVII, n. 602)	
COMUNE	
di <u>Gioia del Colle</u>	
Talloncino di riscontro DELLA	
SCHEDA NUMERO	
<b>1197724</b>	
<small>AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere inserito a cura del dichiarante sulla planimetria (l'originaria o la copia immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al catasto dall'articolato 7 del R.D.L. 13 aprile 1950 - XVII, n. 602.</small>	



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 1/1000

Compilata da:

(Titolo, nome e ragione del Tavolo)

iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data 14-2-2023 Firma Parone Preszella

Ultima planimetria in atti

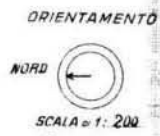
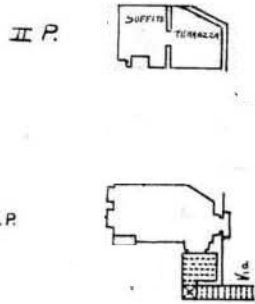
Data presentazione: 17/12/1944 - Data: 09/01/2023 - n. T406802 - Richiedente: BGNCL53E07A662T  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

urban 01  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/01/2023 - Comune di GIOIA DEL COLLE (E038) - < Foglio 01 - Particella 525 - Subalterno 1 ->  
VIA MICHELE PETRERA n. 14 Piano S1

Data presentazione: 17/12/1944 - Data: 09/01/2023 - n. T406803 - Richiedente: BGNCL53E07A662T

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(D. DECRETO LEGGE 18 APRILE 1944 N. 1502)  
*Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1199323*  
 Comune *Gioia del Colle* Ditta *---*  
 Via *Via Michele Petrerà 16* \*\* Segnare cognome, nome, paternità del solo come intestatario.

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI  
 COMUNE  
 di *Gioia del Colle*  
 Talloncino di rinvio  
 SCHEDA NUMERO  
**1199323**  
 SUFFICIENZA: Il presente talloncino deve essere incollato sul foglio di accertamento della planimetria urbanistica, con le indicazioni riportate sul presente foglio. del 18/12/1944 art. 100, n. 1.



Compilato da:  
*Geom. Salvatore Donatone*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei *Geo metri*  
 della Provincia di *Bari*  
 Data *4-1-24.0.XXIII* Firma *geom. Salvatore Donatone*

anno 01  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2023 - Comune di GIOIA DEL COLLE(E038) -< Foglio 61 - Particella 525 - Subalterno 2 ->  
 VIA MICHELE PETRERA n. 16 Piano 1

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 17/12/1944 - Data: 09/01/2023 - n. T406803 - Richiedente: BGNCL53E07A662T  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X371) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

### **QUESITO N. 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 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;”*

### **RISPOSTA QUESITO N. 7**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate all’atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.

Si precisa che la parte esautorata coincide con la proprietaria degli stessi immobili.

### **QUESITO N. 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;”*

Riguardo l’esatta provenienza dei beni immobili, si rappresenta che nella Certificazione Notarile del 4 novembre 2022 redatta dal Notaio Sergio Capotorto Via Michele Latorre n.78 Castellana Grotte (BA), viene attestato quanto segue:

“Io sottoscritto Dott. Sergio Capotorto notaio in Castellana Grotte, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, su richiesta del creditore precedente rappresentato in giudizio dall’Avv. Illa SABBATELLI a seguito di trascrizione pignoramento RRII di Bari nn. 46111/34056 del 6 Settembre 2022 e gravante sui seguenti beni immobili così descritti nel verbale di detto pignoramento e nella nota di trascrizione:

Unità negoziale 1

1.1 abitazione di tipo economico in Gioia del Colle (BA), Via Michele Petrera n. civ. 18-20, ai piani terra, primo e secondo, di vani 7; in catasto al Foglio 61 Particella 523

1.2 abitazione di tipo popolare in Gioia del Colle (BA), Via Arco Nardulli n. civ. 22, ai piani primo, secondo e terzo, di vani 3; in catasto al Foglio 61 Particella 510 Subalterno 3

1.3 abitazione di tipo ultrapopolare in Gioia del Colle (BA), Via Michele Petrera n. civ. 14, al piano seminterrato, di vani 1; in catasto al Foglio 61 Particella 525 Subalterno 1

1.4 abitazione di tipo ultrapopolare in Gioia del Colle (BA), via Michele Petrera n.civ. 16, al piano primo, di vani 1,5; in catasto al Foglio 61 Particella 525 Subalterno 2

attesto

sulla base delle risultanze ipotecarie e catastali in riferimento al ventennio a partire dalla data del suddetto pignoramento, quanto segue:

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [REDACTED] contr. [REDACTED]  
[REDACTED] eg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato Pag. 44

Unita Negoziale 1

in proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in piena proprietà.

Storia ipotecaria:

### Immobile 1.1

Pervenuto a [REDACTED] dice fiscale [REDACTED] - per la quota di 1/1 in piena proprietà, con trascrizione RRII di Bari nn. 46086/28474 del 2 Settembre 2005, contro [REDACTED]

[REDACTED] - atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Campi del 29 Agosto 2005, d i:

- abitazione di tipo economico in Gioia del Colle (BA) Via Petrera Michele civ. 18-20, vari 7 piani T-1°-2°, censito nel N.C.E.U. di Gioia del Colle al Fg. 61 Ptc. 523 (N.B.: omissis gli altri immobili).

- Pervenuto a [REDACTED]

come segue:

- quanto ai diritti pari a 28/1120 indivisi dell'intero in forza di successione in morte di [REDACTED] e deceduta il 27 maggio 1992, denuncia di successione RRII di Bari nn. 14333/11447 del 29 Aprile 1993 (Den. n. 66 Vol. 467).

(N.B.: omissis gli altri soggetti a favore);

- quanto ai diritti pari a 700/1120 indivisi dell'intero in forza di atto di atto di compravendita - a notaio Nicola Guida del 26 Gennaio 2005, registrato a Gioia del Colle il 28 gennaio 2005 al n. 505 e trascritto a Bari in data 1 febbraio 2005 ai nn. 5135/3078, contro [REDACTED]

[REDACTED]

(per la quota pari a 210/1120

in piena proprietà);

- quanto ai diritti pari a 182/1120 indivisi dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Guida del 13 Aprile 2005, registrato a Gioia del Colle nei termini e trascritto a Bari il 15 Aprile 2005 ai nn.18452/11946, contro [REDACTED]

[REDACTED]

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] eg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato Pag. 45

[REDACTED] (per la quota pari a 28/1120 ciascuno in piena proprietà);  
- quanto ai diritti pari a 210/1120 Indivisi dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Guida del 13 Aprile 2005, registrato a Gioia del Colle nei termini e trascritto a Bari il 15 Aprile 2005 ai nn.18453/11947, contro [REDACTED]

(N.B.: omissis gli altri immobili).

N.B.: Il tutto come riportato nell'allegata copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Campi del 29 Agosto 2005, Repertorio n.16171, Raccolta n.5394, trascritto a Bari il 2 Settembre 2005 ai nn. 46086/28474.

N.B.: Si precisa che, dalla visura ipotecarla, la quota ereditata con la denuncia da successione n. 14333/11447 del 29.04.1993, non corrisponde a quella riportata nella suddetta copia dell'atto, in quanto a [REDACTED] petta una quota pari a 6/180 in piena proprietà anziché la quota sopra indicata pari a 28/1120 in piena proprietà.

Inoltre, dalla visura ipotecaria si evincono le seguenti ulteriori successioni di provenienza non riportate nella suddetta copia dell'atto:

- successione in morte di [REDACTED], denuncia di successione RRII di Bari nn.13298/11790 del 19 Aprile 1980 (Den. n. 70 Vol. 59), per la quota pari ad 1/60 in piena proprietà. (N.B.: omissis gli altri soggetti a favore);

- successione in morte di [REDACTED], denuncia di successione RRII di Bari nn.6856/4744 del 31 Gennaio 2007 (Den. n. 36 Vol. 76), per la quota pari a 180/33600 in piena proprietà (N.B.: omissis gli altri soggetti a favore).

### **Immobile 1.2**

- Pervenuto a [REDACTED] (per la quota di 1/1 in piena proprietà) con trascrizione RRII di Bari nn. 27992/21400 del 18 Luglio 2012, contro [REDACTED]

[REDACTED] atto di compravendita a rogito Notaio Michele Buquicchio del 27 Giugno 2012. venuto a [REDACTED]

[REDACTED] con denuncia di successione RRII di Bari nn.41387/26370 del 6 Settembre 2010 (Den. n. 663 Vol. 9990/10 del 14 Maggio 2010), contro [REDACTED]

[REDACTED] - eredità devoluta in virtù di legge ai figli.

(N.B.: omissis gli altri immobili).

N.B.: Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità RRII di Bari nn.57696/36335 del 23 Dicembre 2010.

\* Pervenuto [redacted]  
[redacted]  
[redacted] (per la quota pari 2/18 ciascuno in piena proprietà)  
ed a [redacted]  
[redacted] (per la quota pari a 3/18 in piena proprietà), con denuncia di successione RRII di Bari nn.56621/38016 del 18 Ottobre 2006 (Den. n. 98 Vol. 32 del 21 Febbraio 2002), contro [redacted]  
[redacted]  
eredità devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli.

(N.B.: omissis gli altri immobili).

N.B.: Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità RRII di Bari nn. 57695/36334 del 23 Dicembre 2010.

\* Pervenuto a MONTENEGRO Rocco nato a del Colle (BA) il 19 maggio 1932, codice fiscale MNT R [redacted]  
[redacted] (per la quota pari ad 1/2 ciascuno in piena proprietà), con trascrizione RRII di Trani nn.50267/45368 del 27 Novembre 1968, contro [redacted]  
[redacted] atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Guida del 15 Novembre 1968.

### Immobile 1.3

Pervenuto a [redacted]  
[redacted] (per l'intera piena proprietà) con trascrizione RRII di Bari nn. 34848/26000 del 16 Ottobre 2013, contro [redacted]  
[redacted] (per la quota pari a 3/9 in piena proprietà), [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted] atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Volpe del 10 Ottobre 2013.

\* Pervenuto a [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] eredità devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli, ( N.B.: omissis gli altri immobili),

N.B.: Si precisa che risulta trascritta accettazione tacita di eredità RRII di Bari n.34847/25999 del 16 Ottobre 2013.

\* Pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] atto di compravendita a rogito Notaio Michele Villanova del 21 Febbraio 1973.

#### **Immobile 1.4**

\* Pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] con trascrizione RRII di Bari nn. 12889/9374 del 23 Marzo 2018, contro [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] - atto di compravendita a rogito Notaio Ottavia Spaziante del 19 Marzo 2018.

\* Pervenuto a [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], per possesso continuativo ed ininterrotto da oltre un ventennio con l'animo di titolare esclusiva. Pertanto, ha acquistato detto immobile, essendo maturata in suo favore la prescrizione acquisitiva anche se non dichiarata con sentenza.

N.B.: Il tutto come riportato nell'allegata copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Ottavia Spaziante del 19 marzo 2018, repertorio n. 60, Raccolta n. 43, trascritto a bari il 23 marzo 2018 ai nn. 12889/9374.

Storia catastale:

Attualmente gli immobili sono riportati al Catasto Ufficio Provinciale di Bari, come segue:

#### **GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI**

Foglio 61, Particella 523, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, Via Michele Petrerà n. 18-20, piano T-1-2, dati di superficie: totale mq. 177, totale escluso aree scoperte mq. 175, rendita Euro 632,66.

#### **GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI**

Foglio 61, Particella 510, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, via Arco Nardulli n. 22, piano 1-2-3, dati di superficie: totale mq 76, totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita Euro 255,65

#### **GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI**

Foglio 61, Particella 525, subalterno 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 via Michele Petrerà n. 14, piano S1, dati di superficie: totale mq 18, totale escluso aree scoperte mq. 18, Rendita Euro 50,61

#### **GIOIA DEL COLLE - CATASTO FABBRICATI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [REDACTED]

[REDACTED] Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

Pag. 48

Foglio 61, particella 525, Subalterno 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, Via Michele Petrerà n. 16, piano 1, dati di superficie: totale mq. 29, totale escluse aree scoperte mq.27, Rendita Euro 65,07.

In ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED] - piena proprietà per 1/1.

Per l'impianto si rinvia ai certificati storici allegati.

Negli allegati certificati catastali sono riportate le ditte al ventennio e le volture degli atti succitati - sussiste continuità catastale per gli immobili di cui ai punti 1.1-1.2-1.3.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 1.4, sito in Gioia del Colle (BA) al Fg. 61 Ptc. 525/2, non sussiste continuità catastale in capo a [REDACTED]

N, provenendo i diritti in oggetto da usucapione non dichiarata con sentenza e non essendovi, quindi, un titolo legale di provenienza per cui sussista un obbligo di trascrizione e di voltura catastale.

**GRAVAMI:**

- Trascrizione pignoramento per cui si procede, RRII di Bari 46111/34056 del 6 Settembre 2022.

Ad esito della verifica, si può affermare che:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione proprietaria risulta attualmente invariata;
- riguardo vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale o esistenza di un usufrutto, risulta quanto sopra riportato.

#### **QUESITO N. 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;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 9**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico pertanto gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della signora [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà di ciascuno immobile.

Si precisa altresì che nel corso del sopralluogo, effettuato dal CTU congiuntamente col Custode Giudiziario in data 7 maggio 2022 presso l'immobile pignorato in Castellana Grotte (BA) in via Imbriani n. 27, si è potuto constatare che l'immobile era libero e parzialmente arredato.

#### **QUESITO N. 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*

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [REDACTED]

[REDACTED] eg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

Pag. 49

*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.*

## **RISPOSTA QUESITO N. 10**

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

La formazione dei lotti risulta individuata dai 4 beni individuati nell'atto di pignoramento, così individuati:

#### **LOTTO 1**

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n.18-20 al piano terra, primo e secondo, riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 523 cat. A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale 177 mq totale escluse aree scoperte 175 mq., rendita euro 632,66, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **LOTTO 2**

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Arco Nardulli n. 22 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 510 sub. 3, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale 76 mq., totale escluse aree scoperte 71 mq., rendita euro 255,65, piano 1-2-3, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **LOTTO 3**

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n. 14 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 525 sub. 2, categoria A/5, classe 4, vani 1, superficie catastale mq, 18 totale escluse aree scoperte 18 mq, rendita euro 50,61, piano S1, proprietà, 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **LOTTO 4**

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n. 16 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 525, sub 2, categoria A/5, classe 3, vani 1,5, superficie catastale 29 mq totale escluse aree scoperte 27 mq rendita euro 65,07, piano 1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

### **Criteri stimati adottati**

Per stimare il valore commerciale dell'immobile in esame, ovvero il più probabile valore di mercato, si deve determinare quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di fissare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

La dottrina estimale indica due principali procedimenti per determinazione del valore di mercato: il primo è il metodo diretto o sintetico, il secondo è il metodo indiretto o analitico, di seguito descritti.

#### Metodo diretto o sintetico

Il metodo diretto o sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da:

eg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

Pag. 50

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto della valutazione, ed infine devono essere prelevati e verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto, e questo richiede un'accurata scelta degli elementi di riferimento.

Il riferimento iniziale è dato dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornite dall'Agenzia del Territorio, che costituiscono un punto di riferimento importante in quanto rientrante nelle sue funzioni istituzionali, fra le quali appunto di determinare il valore degli immobili su cui imporre tassazioni e tributi vari, specialmente determinante nei contenziosi.

Tuttavia, poiché le quotazioni OMI si riferiscono a macro scale, si rende necessario adeguarle alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, e questo si risolve comparando tali valori con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio in cui l'immobile in esame ricade, che dispongono di dati sull'andamento di mercato di immobili simili posti in vendita o la cui contrattazione è stata già conclusa.

Alla conclusione di questa fase di comparazione delle quotazioni immobiliari, si procede ad aggiustare il valore al mq di quotazione individuato nei confronti dei fattori specifici che influenzano direttamente il valore dell'immobile in esame: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnico-giuridica.

La misurabilità delle caratteristiche possedute dall'immobile viene attuata mediante l'applicazione di coefficienti correttivi  $k_1$ - $k_2$ ,  $k_3$  ecc., il cui valore è contenuto all'interno del range dei valori compresi tra  $k < 1$   $c = 1$   $k > 1$ .

Il valore da attribuire ai coefficienti correttivi vengono individuati sulla base dell'esperienza e dalle principali consuetudini applicate al mercato immobiliare, pertanto sono soggetti a modifiche per adattarli alle singole realtà immobiliari in esame, in relazione alle specifiche caratteristiche possedute.

In generale si possono utilizzare i seguenti coefficienti correttivi:

(k1) – Coefficiente di illuminazione – Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari.

(k2) – Coefficiente di qualità degli impianti – Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge.

(k3) – Coefficiente planimetrico – Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

(k4) – Coefficiente di ventilazione – Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale.

(k5) – Fattore di eleganza dell'immobile – Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura.

(k6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio – Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso.

(k7) – Coefficiente di servitù – Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento.

### Metodo indiretto o analitico

Il metodo indiretto o analitico consiste in pratica nella previsione dei redditi ordinari medi futuri (solitamente provenienti dalle locazioni), che si potrebbero ottenere dall'immobile in esame, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi di equivalenza tra accumulazione iniziale dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene da stimare.

Dalla letteratura estimativa è noto che il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, e in questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali di stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non dovrebbe presentare particolari difficoltà, in quanto il mercato stesso fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica redditi lordi presenti, e non quelli futuri, mentre il procedimento analitico, sulla base delle indicazioni della redditività lorda presente, individua la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza nel tempo delle condizioni di calcolo.

Ed in effetti non è sempre ipotizzabile che il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato, possa teoricamente ritenersi confermabile per un tempo indefinito.

### Considerazioni metodologiche conclusive

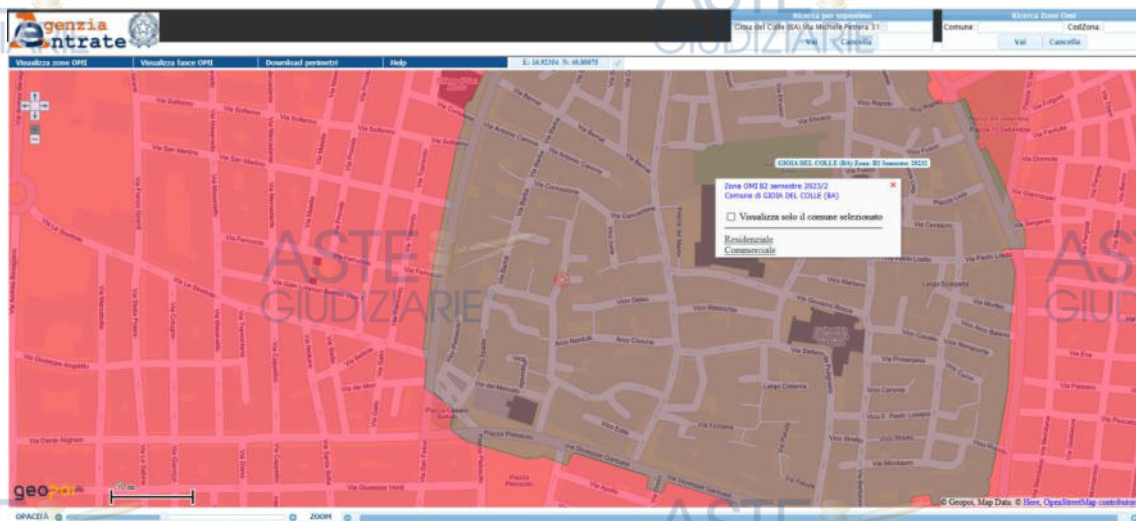
Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame si ritiene che il primo metodo, cioè quello diretto o sintetico, sia il più adeguato ai fini del presente procedimento di esecuzione immobiliare, perché, anche se la parola "sintetico" può trarre in inganno, in realtà tale metodo risulta più attendibile ed adeguato alla stima dell'immobile in esame, in quanto analizza preliminarmente le quotazioni del mercato corrente per immobili simili per compararle successivamente a quelle dell'immobile in esame, comparandoli poi alle specifiche caratteristiche dell'immobile attraverso idonei coefficienti di adeguamento, pertanto basandosi su dati reali di mercato attualizzati, mentre il metodo analitico utilizza parametri di calcolo proiettati nel tempo, che rischiano di far allontanare il valore dell'immobile da stimare dalla realtà di mercato all'attualità.

### **STIMA**

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il metodo diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili.

GEOPOI



QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**  
 Provincia: BARI  
 Comune: GIOIA DEL COLLE  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	740	L	2,1	3	L

Stampa      Legenda

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Via Michele Petrerà n. 18 Gioia del Colle (BA), risulta:

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**  
**Provincia: BARI**  
**Comune: GIOIA DEL COLLE**  
**Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da: [redacted]  
 Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato      Pag. 53

**Codice zona:** B2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Fornisce i seguenti valori di mercato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	740	L	2,1	3	L

**Si fa presente che i 4 lotti ricadono nella medesima zona, centro storico di Gioia del Colle, pertanto verranno utilizzate per entrambi le medesime quotazioni OMI.**

**STIMA LOTTO 1**

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n.18-20 al piano terra, primo e secondo, riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 523 cat. A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale 177 mq totale escluse aree scoperte 175 mq., rendita euro 632,66, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Preliminarmente è stato calcolato il valore di mercato medio al mq individuato dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate OMI, compreso tra € 500 e € 740 al mq, per cui si ottiene il seguente valore medio =  $€ 500 + € 740 = € 1.240/2 = € 620$  valore di mercato medio OMI al mq.

Successivamente è stato calcolato il valore di mercato medio al mq di 7 immobili, aventi le stesse caratteristiche e ricadenti nella stessa zona degli immobili pignorati, posti in vendita mediante le inserzioni di vendita online delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, per cui si è ottenuto il valore medio =

Ottenuti i 2 valori medi, si calcola il valore medio fra i 2 valori medi, ottenendo il valore medio ideale di mercato al mq da attribuire all'immobile in esame:

$€ 620$  valore di mercato medio OMI al mq. +  $€ 1.111,46$  valore di mercato medio immobili simili online al mq =  $€ 1.731,46/2 = € 865,73$  valore di mercato ideale.

Ottenuto il valore di mercato ideale, si calcola il valore di mercato effettivo in base ai coefficienti di aggiustamento K.

Valutazione coefficienti K:

(k1) – Coefficiente di illuminazione (k1) = 1

(k2) – Coefficiente di qualità degli impianti (k2) = 0,98

(k3) – Coefficiente planimetrico (k3) = 1

(k4) – Coefficiente di ventilazione (k4) = 1

(k5) – Fattore di eleganza dell'immobile (k5) = 1

(k6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio (k6) = 1

(k7) – Coefficiente di servitù (k7) = 1

Totale Coefficiente K = 0,98

Per cui si ottiene:  $€ 865,73$  valore di mercato ideale x Totale Coefficiente K = 0,98 =

$€ 848,41$  valore di mercato effettivo al mq.

Pertanto si ottiene il valore di mercato effettivo dell'immobile:

$€ 848,41$  valore di mercato effettivo al mq. x superficie commerciale mq 177 =

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da:

eg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

Pag. 54

€ 150.168,57 valore di mercato dell'immobile

Al valore di mercato ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate : € 2.500,00 per il ripristino del terrazzo del 3° piano + € 2.500,00 per spese di regolarizzazione catastale = € 5.000,00 per cui si ottiene:

€ 150.168,57 – € 5.000,00 = € 145.168,57

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, si ottiene: € 145.168,57 – 15% = € 145.168,57 – € 21.775,28 =

**€ 123.393,28 valore dell'immobile da porre all'asta.**

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato in asta si fa presente che viene venduto nella situazione di fatto, anche riguardo l'assenza di abitabilità/agibilità, pertanto il potenziale aggiudicatario deve fare espressa dichiarazione che è stato informato e che acquista e accetta l'immobile in asta nella situazione di fatto senza aver nulla a pretendere in merito anche riguardo eventuali situazioni al momento non note, facendosi carico di ogni responsabilità e eventuali costi di regolarizzazione.

#### STIMA LOTTO 2

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Arco Nardulli n. 22 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 510 sub. 3, categoria A/4, classe 4, vani 3, superficie catastale totale 76 mq., totale escluse aree scoperte 71 mq., rendita euro 255,65, piano 1-2-3, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il valore di mercato medio al mq individuato dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate OMI, è compreso tra € 500 e € 740 al mq, per cui si ottiene il seguente valore medio = € 500 + € 740 = € 1.240/2 = € 620 valore di mercato medio OMI al mq.

Il valore di mercato medio al mq di 7 immobili, aventi le stesse caratteristiche e ricadenti nella stessa zona degli immobili pignorati, posti in vendita mediante le inserzioni di vendita online delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, è pari a € 1.111,46 valore di mercato medio immobili simili online al mq

Dai 2 valori medi, si calcola il valore medio fra i 2 valori medi, ottenendo il valore medio ideale di mercato al mq da attribuire all'immobile in esame: € 620 valore di mercato medio OMI al mq. + € 1.111,46 valore di mercato medio immobili simili online al mq = € 1.731,46/2 = € 865,73 valore di mercato ideale.

Ottenuto il valore di mercato ideale, si calcola il valore di mercato effettivo in base ai coefficienti di aggiustamento K.

Valutazione coefficienti K:

- (k1) – Coefficiente di illuminazione = 1
- (k2) – Coefficiente di qualità degli impianti = 0,99
- (k3) – Coefficiente planimetrico = 1
- (k4) – Coefficiente di ventilazione = 1
- (k5) – Fattore di eleganza dell'immobile = 1
- (k6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio = 1
- (k7) – Coefficiente di servitù = 1

$K = 1 \times 0,99 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 0,99$

Per cui si ottiene: € 865,73 valore di mercato ideale al mq x Coefficiente K 0,99 =

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da:

Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

Pag. 55

€ 857,07 valore di mercato effettivo al mq.

Pertanto si ottiene il valore di mercato effettivo dell'immobile:

€ 857,07 valore di mercato effettivo al mq. x superficie commerciale mq 76 =

€ 65.137,32 valore di mercato effettivo dell'immobile

Al valore di mercato ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate :

- Lavori di bonifica € 2.000,00
- Lavori edili € 2.500,00
- Pratica presso il Comune € 2.500,00
- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.500,00
- Totale € 8.500,00

Per cui si ottiene € 65.137,32 - € 8.500,00 = € 56.637,32.

Al valore dell'immobile decurtato delle spese deve essere a sua volta applicato l'abbattimento forfettario del 15%, secondo quanto richiesto dal Giudice, da cui si ottiene: € 56.637,32 - 15% = € 56.637,32 - € 8.495,59 = € **48.141,72 valore dell'immobile da porre a base d'asta.**

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato in asta si fa presente che viene venduto nella situazione di fatto, anche riguardo l'assenza di abitabilità/agibilità, pertanto il potenziale aggiudicatario deve fare espressa dichiarazione che è stato informato e che acquista e accetta l'immobile in asta nella situazione di fatto senza aver nulla a pretendere in merito anche riguardo eventuali situazioni al momento non note, facendosi carico di ogni responsabilità e eventuali costi di regolarizzazione.

### LOTTO 3

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n. 14 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 525 sub. 2, categoria A/5, classe 4, vani 1, superficie catastale mq, 18 totale escluse aree scoperte 18 mq, rendita euro 50,61, piano S1, proprietà, 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il valore di mercato medio al mq individuato dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate OMI, è compreso tra € 500 e € 740 al mq, per cui si ottiene il seguente valore medio = € 500 + € 740 = € 1.240/2 = € 620 valore di mercato medio OMI al mq.

Il valore di mercato medio al mq di 7 immobili, aventi le stesse caratteristiche e ricadenti nella stessa zona degli immobili pignorati, posti in vendita mediante le inserzioni di vendita online delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, è pari a € 1.111,46 valore di mercato medio immobili simili online al mq

Dai 2 valori medi, si calcola il valore medio fra i 2 valori medi, ottenendo il valore medio ideale di mercato al mq da attribuire all'immobile in esame: € 620 valore di mercato medio OMI al mq. + € 1.111,46 valore di mercato medio immobili simili online al mq = € 1.731,46/2 = € 865,73 valore di mercato ideale.

Ottenuto il valore di mercato ideale, si calcola il valore di mercato effettivo in base ai coefficienti di aggiustamento K.

Valutazione coefficienti K:

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da:

Reg. Gen. n. 370/2022 G. E. Dr.ssa Chiara CUTOLO CTU arch. Nicola Bagnato

Pag. 56

- (k1) – Coefficiente di illuminazione = 1  
(k2) – Coefficiente di qualità degli impianti = 0,98  
(k3) – Coefficiente planimetrico = 1  
(k4) – Coefficiente di ventilazione = 1  
(k5) – Fattore di eleganza dell'immobile = 1  
(k6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio = 1  
(k7) – Coefficiente di servitù = 1

$$K = 1 \times 0,98 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 0,98$$

Per cui si ottiene: € 865,73 valore di mercato ideale al mq x Coefficiente K 0,98 =  
€ 848,41 valore di mercato effettivo al mq.

Pertanto si ottiene il valore di mercato effettivo dell'immobile:

$$\begin{aligned} & \text{€ 848,41 valore di mercato effettivo al mq.} \times \text{superficie commerciale mq } 18 = \\ & \text{€ 15.271,38 valore di mercato effettivo dell'immobile} \end{aligned}$$

Al valore di mercato ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate :

- CILA in sanatoria € 2.500,00
- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.500,00
- Totale € 4.000,00

Per cui si ottiene € 15.271,38 - € 4.000,00 = € 11.271,38.

Al valore dell'immobile decurtato delle spese deve essere a sua volta applicato l'abbattimento forfettario del 15%, secondo quanto richiesto dal Giudice, da cui si ottiene: € 11.271,38 – 15% = € 11.271,38 – € 1.690,70 = **€ 9.580,67 valore dell'immobile da porre a base d'asta.**

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato in asta si fa presente che viene venduto nella situazione di fatto, anche riguardo l'assenza di abitabilità/agibilità, pertanto il potenziale aggiudicatario deve fare espressa dichiarazione che è stato informato e che acquista e accetta l'immobile in asta nella situazione di fatto senza aver nulla a pretendere in merito anche riguardo eventuali situazioni al momento non note, facendosi carico di ogni responsabilità e eventuali costi di regolarizzazione.

#### STIMA LOTTO 4

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n. 16 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 525, sub 2, categoria A/5, classe 3, vani 1,5, superficie catastale 29 mq totale escluse aree scoperte 27 mq rendita euro 65,07, piano 1, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Immobile sito in Gioia del Colle alla via Michele Petrerà n. 14 riportato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 525 sub. 2, categoria A/5, classe 4, vani 1, superficie catastale mq, 18 totale escluse aree scoperte 18 mq, rendita euro 50,61, piano S1, proprietà, 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il valore di mercato medio al mq individuato dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate OMI, è compreso tra € 500 e € 740 al mq, per cui si ottiene il seguente valore medio = € 500 + € 740 = € 1.240/2 = € 620 valore di mercato medio OMI al mq.

Il valore di mercato medio al mq di 7 immobili, aventi le stesse caratteristiche e ricadenti nella stessa zona degli immobili pignorati, posti in vendita mediante le inserzioni di vendita online delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, è pari a € 1.111,46 valore di mercato medio immobili simili online al mq

Dai 2 valori medi, si calcola il valore medio fra i 2 valori medi, ottenendo il valore medio ideale di mercato al mq da attribuire all'immobile in esame: € 620 valore di mercato medio OMI al mq. + € 1.111,46 valore di mercato medio immobili simili online al mq = € 1.731,46/2 = € 865,73 valore di mercato ideale.

Ottenuto il valore di mercato ideale, si calcola il valore di mercato effettivo in base ai coefficienti di aggiustamento K.

Valutazione coefficienti K:

- (k1) – Coefficiente di illuminazione = 1
- (k2) – Coefficiente di qualità degli impianti = 0,98
- (k3) – Coefficiente planimetrico = 1
- (k4) – Coefficiente di ventilazione = 1
- (k5) – Fattore di eleganza dell'immobile = 1
- (k6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio = 1
- (k7) – Coefficiente di servitù = 1

$$K = 1 \times 0,98 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 0,98$$

Per cui si ottiene: € 865,73 valore di mercato ideale al mq x Coefficiente K 0,98 =

€ 848,41 valore di mercato effettivo al mq.

Pertanto si ottiene il valore di mercato effettivo dell'immobile:

€ 848,41 valore di mercato effettivo al mq. x superficie commerciale mq 29 =

€ 24.603,89 valore di mercato effettivo dell'immobile

Al valore dell'immobile deve essere applicato l'abbattimento forfettario del 15%, secondo quanto richiesto dal Giudice, da cui si ottiene: € 11.271,38 – 15% = € 24.603,89 – € 3.690,58 = **€ 20.913,30 valore dell'immobile da porre a base d'asta.**

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato in asta si fa presente che viene venduto nella situazione di fatto, anche riguardo l'assenza di abitabilità/agibilità, pertanto il potenziale aggiudicatario deve fare espressa dichiarazione che è stato informato e che acquista e accetta l'immobile in asta nella situazione di fatto senza aver nulla a pretendere in merito anche riguardo eventuali situazioni al momento non note, facendosi carico di ogni responsabilità e eventuali costi di regolarizzazione.

#### QUESITO N. 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;”*

#### RISPOSTA QUESITO N. 11

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto, esaminata la situazione locale, ritiene che l'ipotesi di frazionare i 4 immobili oggetto di perizia, non sia conveniente ai fini della

procedura in oggetto. Quindi i 4 immobili pignorati coincidono con i 4 lotti da porre in vendita.

#### **QUESITO N. 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;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 12**

A riguardo, si rappresenta che l’esecutata [REDACTED] presente al sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, ha dichiarato che detti beni pignorati oggetto di perizia sono nella sua piena proprietà in regime di separazione dei beni col coniuge e che gli immobili erano al momento del sopralluogo liberi.

#### **QUESITO N. 13**

*“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 13**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione reperita, gli immobili non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **QUESITO N. 14**

*“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 14**

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto ha allegato le planimetrie catastali dei beni, che non sono conformi allo stato dei luoghi.

#### **QUESITO N. 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.”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 15**

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una separata e succinta relazione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

#### **QUESITO N. 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.”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 16**

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore.

#### **QUESITO N. 17**

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

#### **RISPOSTA QUESITO N. 17**

A riguardo, si rappresenta che in allegato è riportata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. gli immobili

### **7. CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., in attuazione dei quesiti posti dal Giudice, ha accertato che gli immobili oggetto della perizia, sono nella piena proprietà della s [REDACTED] in regime di separazione dei beni col coniuge, non oggetto della procedura, che gli immobili stimati sono così individuati catastalmente:

1) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 523; categoria A/3 classe 3; consistenza 7 vani; superficie catastale totale 177 mq; totale escluse aree scoperte 175 mq; rendita € 632,66; Via Michele Petrerà n.18-20; piano T-1-2.

Intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1

– c.f.: [REDACTED] ) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari –

2) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 510; sub 3; categoria A/4 classe 4; consistenza 3vani; superficie catastale totale 76mq; totale escluse aree scoperte 71mq; rendita € 255,65; Via Arco Nardulli n. 22; piano 1-2-3

Intestato a:

3) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 525; sub 1; categoria A/5 classe 4; consistenza 1 vano; superficie catastale totale 18 mq; totale escluse aree scoperte 18 mq; rendita € 50,61; Via Michele Petrera n.14; piano S1.

Intestato a:

4) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gioia del Colle al foglio 61; particella 525; sub 2; categoria A/5 classe 3; consistenza 1,5 vani; superficie catastale totale 29 mq; totale escluse aree scoperte 27 mq; rendita € 65,07; Via Michele Petrera n.16; piano 1.

Intestato a:

N.B. Riguardo le planimetrie catastali si osserva che la situazione dello stato dei luoghi rilevato dal CTU nel corso dei sopralluoghi risulta generalmente difforme rispetto quanto riportato nella suddivisione degli ambienti riportate nelle planimetrie catastali. La loro regolarizzazione è trattata nel capitolo 4.

Sulla base dei dati raccolti il CTU ha proceduto alla stima dei 4 immobili stimati, come riportato nel capitolo 10, calcolando il valore effettivo da porre all'asta di ogni singolo immobile.

1. Unità immobiliare in Via Michele Petrera n.18-20 piano T-1-2;  
€ 150.168,57 valore stimato di mercato dell'immobile, € 123.393,28 valore dell'immobile da porre all'asta;
2. Unità immobiliare in Via Arco Nardulli n.22 piano 1-2-3:  
€ 65.137,32 valore stimato di mercato dell'immobile, € 48.141,72 valore dell'immobile da porre a base d'asta;
3. Unità immobiliare in Via Michele Petrera n.14 piano S1:  
€ 15.271,38 valore di mercato effettivo dell'immobile, € 9.580,67 valore dell'immobile da porre a base d'asta.
4. Unità immobiliare in Via Michele Petrera n.16 piano 1:  
€ 24.603,89 valore di mercato effettivo dell'immobile, € 20.913,30 valore dell'immobile da porre a base d'asta.

Quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento ed inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli e di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto sulle operazioni eseguite. Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Bari, 12/4/2024

Il CTU arch. Nicola BAGNATO