



TRIBUNALE DI BARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE RG ESEC. n° 476/2023



G.E. Dr.ssa Chiara CUTOLO



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
STIMA IMMOBILIARE



PERIZIA



ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 – BARI

– TEL/FAX 0805575124 – MOB. 333 6194640 –

e – mail: mongellidi@libero.it – P.E.C. bernardino.mongelli@archiworldpec.it



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

In data 22 dicembre 2023 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 476/2023 dal Giudice dell'esecuzione, in data 02 gennaio 2024 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore, per rispondere al quesito posto dal G.E. con le finalità e le modalità stabilite, secondo le seguenti disposizioni:

"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 GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

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

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 2 di 17

delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal 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 di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

“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 GE quella mancante o inadeguata.*

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 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.*

- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva relativa all'immobile pignorato; con riferimento alla trascrizione del 07.12.2023 - Registro Particolare 44482 Registro Generale 58373, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n.7401 del 25.10.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; la certificazione notarile presentata dal creditore procedente per l'immobile pignorato è risalente all'Atto di COMPRAVENDITA del 09.08.1968 per Notaio Vito D'Ambrosio, Repertorio n.374916, trascritto in data 26.08.1968 ai nn.35454/31389, da potere di

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);*

- il creditore ha depositato relazione notarile riferita all'estratto catastale storico, con allegato estratto di mappa;

- *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.*

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile dell'esecutato;
- come riportato nell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio del 31.10.2025 (vedi Allegato 2), trasmesso a mezzo pec all'Esperto Stimatore dal Comune di Cassano delle Murge, l'esecutato -----, e -----, hanno contratto matrimonio nel Comune di Cassano delle Murge in data 16.07.2011; nelle annotazioni riportate nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi, ai sensi dell'art.162, secondo comma del Codice Civile, hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

*Compiuto questo preliminare controllo **provveda l'esperto:***

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI – mongellidi@libero.it

pag 6 di 17

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;*

1) a seguito di comunicazione di accesso inviata all'esecutato dal custode nominato avv. Antonio Ricci, in data 02.02.2024 è stato eseguito il sopralluogo d'inizio delle operazioni peritali, bensì, per l'assenza del proprietario esecutato non è stato possibile eseguire il primo accesso presso gli immobili pignorati, come riportato nel verbale di sopralluogo; a seguito di ulteriore comunicazione di accesso inviata all'esecutato dal custode nominato avv. Antonio Ricci, in data 07.03.2024 è stato eseguito il secondo sopralluogo presso gli immobili pignorati, risultati non abitati e ispezionati mediante accesso forzoso (vedi Comunicazioni e Verbali di sopralluogo, Allegato 1)

Dalle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo svolto presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita, denominato **LOTTO 1**, composto da una unità immobiliare d'uso abitativo compresa in un fabbricato sito nel centro abitato del Comune di Cassano delle Murge.

Il **LOTTO 1** è formato da un'unità immobiliare d'uso abitativo con seminterrato a uso deposito:

– abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano rialzato, qui denominata **Appartamento A**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al Fg. 38 - p.lla 985 - sub 10 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 5 vani - superficie catastale mq 79 – totale escluse aree scoperte mq 72 - rendita € 335,70 - Via Sant'Agostino n.8 - piano T-S1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Appartamento A** è confinante a sud, a ovest e a est con altre unità abitative di altre proprietà comprese nello stesso fabbricato condominiale; verso l'esterno, l'**Appartamento A** è confinante a piano terra a sud con il corridoio condominiale scoperto, a est e a ovest con aree scoperte di altre unità contermini di altre proprietà comprese nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

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 (operazioni esenti da imposta) 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;

2) **LOTTO 1:**

L'Appartamento **A** ha accesso al 3° cancello posto sul corridoio condominiale che si estende a piano terra lato sud, collegato al balcone-ballatoio del piano rialzato su cui insiste la porta d'ingresso all'abitazione, che immette direttamente all'interno della stanza di soggiorno-pranzo, con finestra sul ballatoio e dotata di camino a legna; la zona della cucina si pone in continuità con la stanza di soggiorno, anch'essa con finestra sul ballatoio esterno, è attrezzata con parete per zona cottura e lavello; al lato di quest'ultima si pone l'accesso al bagno, dotato di finestra d'aerazione diretta, e all'estremità dello stesso lato si accede alla scala interna che collega al piano seminterrato; quest'ultima immette nel piccolo disimpegno che sul lato interno dà accesso al ripostiglio, mentre sul lato opposto si dispongono gli accessi a una piccola stanza e al bagno, completo di doccia, entrambi con finestra sul corridoio esterno; all'estremità del disimpegno si pone l'accesso diretto a una stanza di comoda ampiezza, dotata di finestra e di porta-finestra con accesso diretto al piccolo patio antistante collegato al corridoio esterno, che si affianca alla fascia sistemata a verde che risale verso il corridoio esterno a piano terra (vedi Documentazioni Fotografiche, Allegato 5).

All'Appartamento **A**, corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 77 (vedi Elaborato Grafico **1 Lotto 1** Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei grafici del progetto assentito, dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del **Lotto 1**, formato da un'abitazione di tipo economico in Cassano delle Murge, qui denominata **Appartamento A**, su cui insiste attuale diritto piena proprietà per la quota di 1/1 di -----, non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base determinato per il diritto di proprietà per 1/1 del Lotto 1, si riconosce pari a € 42.500,00.

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;*

3) **LOTTO 1:** Trattasi di costruzioni iniziate in data non antecedente al 2 settembre 1967.

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;*

4) **LOTTO 1:**

Ai fini delle verifiche richieste, è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Cassano delle Murge e dalle documentazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico in data 09.04.2024 (vedi Documentazioni Urbanistiche, Allegato 4), risulta che per la costruzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato sono state rilasciati i seguenti titoli urbanistici: Autorizzazione n.89/1975 - C.E. in Sanatoria ai sensi Legge n.47/85 (Pratiche di Condono Nn.264-267) rilasciata in data 25.06.1999 - Autorizzazione di Agibilità del 29.05.2006.

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

5) non vi sono terreni tra i beni pignorati;

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;*

6) è stata verificata la corrispondenza tra le risultanze catastali degli immobili pignorati e i dati specificati nella trascrizione del 07.12.2023 - Registro Particolare 44482 Registro Generale 58373, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n.7401 del 25.10.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; verificata la mancata sussistenza, il certificato APE dell'immobile pignorato è stato prodotto nell'ambito della presente perizia (Allegato 7);

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, all'atto di notifica del pignoramento del 07.12.2023, l'esecutato era intestatario dei beni pignorati per la quota di proprietà per 1/1;

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

8) come riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, in merito alla provenienza ventennale dell'unità immobiliare pignorata, si rileva che, l'immobile pignorato è pervenuto all'attuale proprietario esecutato in forza di atto di compravendita del 05.04.2007, per Notaio F. Lojodice di Bari, Rep. n.32340/10861, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Bari in data 30.04.2007 ai nn.26183/17039 da potere di _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile pignorato di cui alla procedura; a _____ era pervenuto il suolo originario di edificazione per atto di compravendita del 09.08.1968 a rogito Notaio Vito D'Ambrosio, trascritto in data 26.08.1968 ai nn.35454/31389, da potere di _____

Come riportato sull'Ispezione Ipotecaria del 04.11.2025 (vedi Allegato 2), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento del 07.12.2023 le unità immobiliari pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 30.04.2007 - Registro Particolare 5377 Registro Generale 26184, Notaio Lojodice Federico di Bari Rep. n.32341/10862 del 05.04.2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 07.12.2023 - Registro Particolare 44482 Registro Generale 58373, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n.7401 del 25.10.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI_

Non si rileva sussistenza di formalità quali, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e 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;*
- 9) allo stato attuale gli immobili pignorati compresi nel **LOTTO 1** non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risultano essere nella piena proprietà del debitore esecutato;

- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

10) **LOTTO 1**: VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel caso in esame, con riferimento ai dati specificati nella trascrizione del del 07.12.2023 - Registro Particolare 44482 Registro Generale 58373, notificato ai sensi

di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n.7401 del 25.10.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la stima del valore economico dei beni pignorati riguarda l'Appartamento A, compreso in un fabbricato sito nel centro abitato di Cassano delle Murge (BA), che forma il lotto di vendita denominato **LOTTO 1**.

10.1) - ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A

– abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano rialzato, qui denominata Appartamento A:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al Fg. 38 - p.lla 985 - sub 10 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 5 vani - superficie catastale mq 79 – totale escluse aree scoperte mq 72 - rendita € 335,70 - Via Sant'Agostino n.8 - piano T-S1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a sud, a ovest e a est con altre unità abitative di altre proprietà comprese nello stesso fabbricato condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a piano terra a sud con il corridoio condominiale scoperto, a est e a ovest con aree scoperte di altre unità contermini di altra proprietà comprese nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

10.2) - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A (Vedi Allegati 5 e 6)

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stata realizzata con l'impiego delle tecnologie delle strutture a telaio in c.a. e risulta ultimata nell'anno 2006, ma non risulta sia stato ultimato l'allacciamento alla rete idrico-fognaria cittadina.

Il fabbricato corrisponde a un edificio di tipo condominiale per residenze, situato nella zona di espansione che si estende a ovest del centro storico del Comune di Cassano delle Murge, in prossimità delle strade provinciali che collegano ad Altamura e alla Contrada di Mellitto, ove le qualità del contesto naturale hanno favorito la presenza di insediamenti di carattere ricettivo; infatti, anche il fabbricato considerato si configura complessivamente con le caratteristiche di un residence, formato da piccole unità di tipo duplex disposte a schiera su due filari sovrapposti sul fronte sud e sul fronte nord, cui si affiancano paralleli i corridoi a piano terra lungo i quali si dispongono al piano rialzato gli accessi alle 12 unità, ognuna disposta su due livelli e dotata di scala interna, per il collegamento al piano seminterrato oppure per il collegamento al 1° e 2° piano.

Il cancello pedonale al civico n.6 di Via Sant'Agostino immette nell'area scoperta condominiale, che da un lato si pone in continuità con il corridoio a piano terra antistante al fronte sud del fabbricato, ove l'accesso del terzo cancello si collega al balcone-ballatoio al piano rialzato su cui si colloca la porta d'ingresso dell'Appartamento A; quest'ultima si presenta con finestra laterale, è di tipologia a battente ad anta singola, dotata di serratura di sicurezza su struttura metallica, con pannelli a vista in essenza legno naturale; la stanza d'ingresso-soggiorno risulta luminosa e di comoda ampiezza, presenta un camino a legna in posizione angolare e si pone in continuità con la zona cucina, che sulla parete attrezzata per la cottura e il lavello presenta una fascia rivestita da piastrelle ceramiche al disotto dei pensili, ed è dotata anch'essa di finestra sul balcone-ballatoio, mentre in direzione opposta, al lato della parete attrezzata si affianca l'apertura d'accesso diretto al vano del bagno, che presenta pareti rivestite da piastrelle ceramiche fino all'altezza di m 2,40 circa ed è dotato di finestra con affaccio sul pianerottolo del piano rialzato; in posizione speculare alla finestra della zona cucina, sulla parete interna si pone l'accesso diretto alla scala che collega al piano seminterrato e immette direttamente nel piccolo disimpegno, ove sul lato interno vi è l'accesso diretto al vano ripostiglio, mentre sul lato opposto si pone l'accesso diretto a una piccola camera dotata di finestra, con affaccio sul corridoio esterno che si estende al piede della fascia di prato che raggiunge il piano terra; sullo stesso lato del disimpegno al piano seminterrato, si affianca l'accesso diretto al bagno, che presenta pareti rivestite fino all'altezza di m 2,40 circa da piastrelle ceramiche, con fascia terminale a decoro, completo di doccia e di finestra d'aerazione diretta sul corridoio esterno; infine, all'estremità del disimpegno si pone l'accesso diretto a una stanza di comoda ampiezza dotata di un'ampia finestra, cui si affianca la porta-finestra d'accesso diretto al piccolo patio al disotto del ballatoio del piano rialzato, che si pone in continuità con il corridoio esterno.

Nella condizione attuale, l'Appartamento A non sembra essere stato abitato in precedenza, negli ambienti interni si presenta in buono stato di conservazione, mentre all'esterno sono visibili danneggiamenti e saccheggi dovuti alla condizione di abbandono in cui versa l'intero stabile da lungo tempo; la pavimentazione esterna al piano rialzato è in granito e al piano seminterrato è in piastrelle ceramiche, come per le pavimentazioni e rivestimenti dei bagni, mentre le pavimentazioni interne si presentano rivestite con laminati tipo legno; per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia, l'impianto termico è di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato da caldaia a gas metano (attualmente mancante); gli infissi interni sono di tipologia a

battente eccetto lo scorrevole tipo scrigno della stanza al piano seminterrato, con faccia a vista tipo essenza naturale, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro-camera e in parte si presentano tuttora dotati di persiane metalliche; l'immobile presenta esposizione a Sud.

Le superfici dell'Appartamento A e relative pertinenze accessorie sono computate come segue: **SR_A** = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 67,33: Superficie utile Lorda mq 57,14 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25);

SV_A = Superfici Virtuali di Servizio e Ornamento: = $25 * \text{mq } 6,81 + 30\% * \text{mq } 25,43 = \text{mq } 9,33$;

Superficie Commerciale dell'Appartamento A = SC_A = SR_A + SV_A = Totale mq 77,00.

Le superfici dell'Appartamento A sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti in loco, e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6).

10.3) - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito:

- K1 Coeff. per posizione e tipologia dell'edificio;
 - K2 Coeff. per mancata ultimazione allacciamenti alle reti cittadine e di distribuzione;
 - K2 Coeff. per qualità specifiche e mancato utilizzo dell'immobile in precedenza;
- da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,80$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 800,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $\text{PuM} \times K_t = \text{€/mq } 800,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 640,00$;

SC_A - Superficie Commerciale dell'immobile = 77 mq;

V_A - Valore sintetico di comparazione = $\text{PuS} \times \text{SC}_A = \text{€/mq } 640,00 \times 77 \text{ mq} = \text{€ } 49.500,00$

(arr.to)

da cui:

V A = Valore dell'Appartamento A = € 50.000,00 (valore stimato);

Si applica:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 1 – Valore ridotto LOTTO 1 = V LOTTO 1 – Af

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 50.000,00 x 0,85 = € 42.500,00.

Per cui si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv LOTTO 1 = € 42.500,00;**

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;*

11) LOTTO 1 (vedi Allegati 3, 5 e 6).

Unico lotto di vendita, qui denominato Lotto 1, formato dall'Appartamento A unità immobiliare compresa in un fabbricato condominiale sito nel centro abitato del Comune di Cassano delle Murge:

- Appartamento A, di tipo economico al piano rialzato in Cassano delle Murge, cui si accede al civico n.6 di Via Sant'Agostino, con accesso autonomo collegato al corridoio condominiale a piano terra sul fronte sud, di valore economico stimato pari a € 50.000,00 e Superficie Commerciale stimata pari a mq 77 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6); verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a sud, a ovest e a est con altre unità abitative di altre proprietà comprese nello stesso fabbricato condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a piano terra a sud con il corridoio condominiale scoperto, a est e a ovest con aree scoperte di altre unità contermini di altre proprietà comprese nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

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

- 12) allo stato attuale, i beni immobili pignorati rimangono nella piena disponibilità del debitore esecutato; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico; i beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi, bensì il diritto sul bene del debitore è di proprietà non derivante da alcuno dei suddetti titoli; allo stato attuale non risulta esserci sussistenza di alcuna gestione di tipo condominiale;

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

- 13) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

- 14) vedi Documentazioni Fotografiche (Allegato 5) e Elaborati grafici (Allegato 6);

- 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.*

- 15) Vedi Allegato Descrizione del Lotto 1;

- 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.*

- 16) Vedi Allegato Perizia;

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.

17) Vedi Allegato Check List_

Il Tecnico
Arch. Bernardino Mongelli

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO PERIZIA;
ALLEGATO CHECK LIST;
ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI;
ALLEGATO DESCRIZIONE LOTTO 1;

LOTTO 1

ALLEGATO 1 – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;
ALLEGATO 2 – Documenti – Ispezioni ipotecarie;
ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali;
ALLEGATO 4 – Documentazioni urbanistiche;
ALLEGATO 5 – Documentazioni fotografiche;
ALLEGATO 6 – Elaborati grafici;
ALLEGATO 7 – Certificazione APE_