

CREDITORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. n.489/2024

G.E.: DOTT.SSA ATTOLLINO MARISA

## RELAZIONE TECNICA

L'Esperto del Giudice  
Ing. Antonio FASANELLI



Ing. Antonio Fasanelli

Via della Resistenza n.49/B - 70010 Sammichele di Bari

Cell. 3470305205- P.IVA 06968900727

P.E. ingfasanelli@gmail.com - P.E.C.: antonio.fasanelli@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**OGGETTO:** Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX – Procedura n.489/2024 R.G.E. – Dott.ssa Attollino Marisa

## 1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Fasanelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.8997, con studio in Sammichele di Bari (BA) in Via della Resistenza n.49/B, veniva nominato in data 16/01/2025, notificato con PEC in data 20/01/2025, Esperto del Giudice nella procedura n.489/2024 R.G.E. promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX. In data 26/01/2025 prestava giuramento di rito e gli veniva conferito il seguente mandato:

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

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 quelle mancanti o inidonee. In particolare, l'esperto dovrà precisare se il creditore abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, oppure se il creditore 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.
- 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.

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 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 procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

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

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

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

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

## **2. ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA DEL BENE, OPERAZIONI PERITALI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

In relazione al pignoramento immobiliare del XXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXX trascritto il XXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX) a carico della Sig.ra XXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX) il bene pignorato e da valutare è il seguente:

1. Immobile per civile abitazione sito in XXXXXXXXXX (Ba), alla XXXXXXXXXX, individuato al N.C.E.U. di XXXXXXXXXX al Fg. XXX, P.III XXXX, sub. XXX, piano XXX, cat. A/X, cl. X, cons. X vani, sup. cat. X mq, sup. escluse aree scoperte: X mq, rendita € XXXXXXXXXX, per una quota pari a 1/1.

Dalle certificazioni rilasciate dall'Anagrafe del Comune di XXXXXXXXXX (Ba), la Sig.ra XXXXXXXXXX risulta essere di stato libero (**Allegato 01**).

Il custode giudiziario **Avv. Gianalberto Caradonna** comunicava al sottoscritto CTU in data XXXXXXXXXX con pec l'inizio delle operazioni peritali in data XXXXXXXXXX alle ore 9:00 c/o l'abitazione della debitrice eseguita (**Allegato 02**).

In data XXXXXXXXXX si prendeva atto congiuntamente che la comunicazione inviata alla Sig.ra XXXXXXXXXX era in **giacenza ed ancora disponibile per il ritiro** c/o l'ufficio postale di XXXXXXXXXX e pertanto si rinviava l'accesso al giorno XXXXXXXXXX alle ore 9,30 previa nuova comunicazione alla debitrice eseguita (**Allegato 03**).

Il custode giudiziario **Avv. Gianalberto Caradonna** comunicava alla Sig.ra XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX con raccomandata AR l'inizio delle operazioni peritali si sarebbe svolto in data XXXXXXXXXX alle ore 9:30 c/o l'abitazione della debitrice eseguita (**Allegato 04**).

Il sottoscritto, in data XXXXXXXXXX alle ore 9:30 si recava presso l'abitazione oggetto del pignoramento, in XXXXXXXXXX (Ba), alla XXXXXXXXXX per dare inizio alle operazioni peritali

accompagnato dal custode giudiziario **Avv. Gianalberto Caradonna**. All'appuntamento prendeva parte soltanto la Sig.ra **XXXXXXXXXX**. Assente la rappresentanza legale del Sig. **XXXXXXXXXX**.

Le operazioni peritali iniziavano dall'abitazione al **XXXXXXXXXX**. Esso era adibito a ingresso-soggiorno, bagno e stanza da letto e vi si accedeva al livello del piano stradale (**XXXXXXXXXX**) dal civico **XXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXX** attraverso una scala ad unica rampa. Successivamente, attraverso una seconda rampa di scale interna, si passava al **XXXXXXXXXX**, ove era ubicato un ambiente con cucina e un bagno con caratteristiche di sottotetto. Dall'ambiente cucina si accedeva al lastrico solare. Si procedeva così ad effettuare i rilievi metrici e fotografici del bene. Dai sopralluoghi si prendeva atto che l'immobile necessitava di manutenzione ordinaria e straordinaria, sebbene non era compromessa la staticità. La **Sig.ra XXXXXXXXXX** si impegnavo entro il **XXXXXXXXXX** alla messa in sicurezza delle parti esterne del fabbricato e a fornire il libretto di impianto della caldaia. Il custode **Avv. Gianalberto Caradonna** ha redatto il relativo verbale. **(Allegato 05)**.

Le operazioni peritali proseguivano in data **XXXXXXXXXX** presso l'immobile pignorato. Si prendeva atto che la **Sig.ra XXXXXXXXXX** aveva fatto eseguire interventi di messa in sicurezza delle parti esterne mediante apposizione di rete protettiva. La **Sig.ra XXXXXXXXXX** esibiva anche il libretto di impianto il quale, da una disamina, era sprovvisto della manutenzione annuale obbligatoria. Si concorda di definire una data successiva per la consegna del libretto d'impianto compilato correttamente. **(Allegato 06)**.

Il data **XXXXXXXXXX** la **Sig.ra XXXXXXXXXX** inviava al sottoscritto il libretto di impianto corredato del rapporto di controllo annuale come per legge **(Allegato 07)**.

Inoltre, si visionava la documentazione catastale esistente **(Allegato 08)**, si confrontava con la documentazione urbanistica presente c/o il SUE di **XXXXXXXXXX** **(Allegato 09)** e si rendeva necessario l'aggiornamento catastale approvato in data **XXXXXXXXXX** **(Allegato 10)**.

In esito ai sopralluoghi esperiti, presso l'immobile oggetto di relazione, all'accertamento effettuato del bene come identificato nella documentazione, e agli aggiornamenti catastali come anzidetto, al fine di renderlo collocabile sul mercato, si ritiene utile individuarlo come unico lotto:

**LOTTO 1:** Immobile per civile abitazione sito in **XXXXXXXXXX** (Ba), alla **XXXXXXXXXX**, individuato al N.C.E.U. di **XXXXXXXXXX** al **Fg. XXX, P.Illa XXX, sub. XXX**, piano **XXX**, cat. **A/X**, cl. **X**, cons. **X** vani, sup. cat. **XXX** mq, sup. escluse aree scoperte: **XXX** mq, rendita **€ XXXX**.

### **LOTTO N. 01**

#### **3. IDENTIFICAZIONE, RICOGNIZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO INDIVIDUATO**

Immobile per civile abitazione sito in **XXXXXXXXXX** (Ba), alla **XXXXXXXXXX**, individuato al N.C.E.U. di **XXXXXXXXXX** al **Fg. XXX, P.Illa XXX, sub. XXX**, piano **XXX**, cat. **A/X**, cl. **X**, cons. **X** vani, sup. cat. **XXX** mq, sup. escluse aree scoperte: **XXX** mq, rendita **XXX**, in zona **XXX** di PRG.

### Ubicazione

L'abitazione in oggetto è ubicata al piano **XXXXXXXXXX** di un immobile sito nel comune di **XXXXXXXXXX (Ba)**, alla **XXXXXXXXXX**, con accesso dal civico **XXX**.

L'immobile nel suo complesso è composto da un piano terra a destinazione abitazione (di altra proprietà) e da un'abitazione oggetto di pignoramento posta al piano primo e secondo; il piano primo si affaccia alla strada pubblica attraverso un balcone e il piano secondo ha accesso esclusivo ad un lastrico solare.

L'abitazione è ubicata nella zona centrale della città, a ridosso di **XXXXXXXXXX** e a circa 220m dal **XXXXXXXXXX**.

### Confini

L'immobile confina a sud-ovest con **XXXXXXXXXX** da dove ottiene l'accesso dal **XXX**, a nord-ovest con proprietà **XXXXXXXXXX**, a nord-est con proprietà **XXXXXXXXXX** e a sud-est con proprietà **XXXXXXXXXX**.

Inoltre essa confina con l'abitazione al **XXXXXXXXXX** di proprietà **XXXXXXXXXX**.

### Descrizione e composizione dell'immobile

Da **XXXXXXXXXX** si imbuca un vico che porta all'immobile precedentemente descritto, dov'è ubicata l'abitazione pignorata. Oltrepassato l'ingresso **XXXXXXXXXX** si accede alla scala a rampa unica che porta al piano **XXXXXXXXXX**, con accesso a sinistra del pianerottolo.

L'abitazione è composta da una zona ingresso-soggiorno formata da un salone, da un bagno di servizio posto a sinistra in corrispondenza della parete esterna, da una camera da letto posta di fronte all'ingresso. Sia dall'ingresso-soggiorno e sia dalla camera da letto è possibile accedere, attraverso due porte finestre, su un balcone prospiciente **XXXXXXXXXX**. Il bagno di servizio è dotato di finestrino anch'esso prospiciente **XXXXXXXXXX**.

Accanto alla porta del bagno di servizio è presente l'accesso alla scala interna dalla quale si accede al **XXXXXXXXXX** piano e al lastrico solare.

Al **XXXXXXXXXX** piano, che ha caratteristiche di sottotetto, è presente un ambiente con cucina e un bagno. Dalla cucina si accede attraverso una porta sul lastrico solare. Sia la cucina e sia il bagno ricevono luce e aria da finestre prospettanti **XXXXXXXXXX**.

L'abitazione è arredata secondo le destinazioni dei vari ambienti, risulta essere intonacata a civile e tinteggiata con idropittura. I sanitari sono in ceramica e sono di media qualità, come pure le rubinetterie.

L'altezza interna è di circa 3,17 m al **XXXXXXXXXX** piano e di circa 2,15 m al **XXXXXXXXXX** piano.

E' presente l'impianto elettrico civile, l'impianto idrico e fognario, l'impianto del gas, l'impianto di riscaldamento sotto traccia e radiatori in ghisa. La caldaia a gas (Tipo B) per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria è ubicata esternamente sul balcone del **XXXXXXXXXX** piano.

L'edificio è costituito in muratura portante di tufo dello spessore di circa cm 45 circa e da solai alla margherita in calcestruzzo armato.

I tramezzi sono in laterizio/tufo, i rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in ceramica, e i pavimenti sono in marmette di cemento al **XXXXXXXXXX** piano e in ceramica al **XXXXXXXXXX** piano e lastrico solare.

Le porte interne presenti sono in legno tamburrato e vetro, tranne quelle dei bagni che non hanno vetri. I serramenti esterni del primo piano sono doppi infissi: in legno e monovetro con tapparelle in plastica sul lato interno e in metallo e vetrocamera all'esterno. Al **XXXXXXXXXX** piano la porta di

sbarco al lastrico solare è in pvc e vetrocamera. Le finestre della cucina e dei bagni sono in metallo e vetrocamera.

L'abitazione è umida a causa di infiltrazioni esterne e si trova in uno stato precario di manutenzione. Necessita di manutenzione straordinaria.

Si vedano a tal proposito il rilievo planimetrico (**Allegato 11**) e il rilievo fotografico effettuati (**Allegato 12**).

#### Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

| Elemento costruttivo          | Caratteristiche           | Stato di conservazione |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Struttura portante e facciate | Muratura portante di tufo | Discreto               |
| Divisori interni              | Tufo / Laterizi           | Discreto               |
| Copertura                     | Solaio in latero cemento  | Scarso                 |
| Prospetti                     | Intonaco                  | Scarso                 |
| Finiture interne              | Intonaco                  | Discreto               |
| Pavimenti                     | Marmette / Ceramica       | Buono                  |
| Rivestimenti                  | Ceramica                  | Buono                  |
| Infissi interni               | Legno tamburrato          | Scarso                 |
| Infissi esterni               | Legno / Alluminio         | Scarso                 |
| Infissi esterni               | Pvc                       | Buono                  |
| Impianto elettrico            | Sottotraccia              | Discreto               |
| Impianto riscaldamento        | Sottotraccia              | Discreto               |
| Impianto idrico – fognario    | Sottotraccia              | Discreto               |

#### Verifiche catastali

In base alle risultanze catastali esistenti al momento del pignoramento (**Allegato 08**) l'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati comunale come segue:

Immobile per civile abitazione sito in **XXXXXXXXXX (Ba)**, alla **XXXXXXXXXX**, individuato al N.C.E.U. di **XXXXXXXXXXXX** al **Fg. XXX, P.Illa XXX, sub. XXX**, piano **XXX**, cat. **A/X**, cl. **X**, cons. **X** vani, sup. cat. **XXX** mq, sup. escluse aree scoperte: **XXX** mq, rendita **XXXXXX**.

Visionata tale documentazione catastale e confrontata con la documentazione urbanistica presente c/o il SUE di **XXXXXXXXXX (Allegato 09)** si è reso necessario l'aggiornamento catastale approvato in data **XXXXXXXXXX (Allegato 10)** al fine di poter trasferire l'immobile con la documentazione in atti corrispondente allo stato dei luoghi.

Le nuove risultanze catastali sono le seguenti:

Immobile per civile abitazione **sito in XXXXXXXXXXXX (Ba)**, alla **XXXXXXXXXX**, individuato al N.C.E.U. di **XXXXXXXXXXXX** al **Fg. XXX, P.Illa XXX, sub. XXX**, piano **XXX**, cat. **A/X**, cl. **X**, cons. **X** vani, sup. cat. **XXX** mq, sup. escluse aree scoperte: **XXX** mq, rendita **XXXXXX**

#### 4. CONFORMITÀ EDILIZIA, STATO DI POSSESSO DEL BENE

##### Regolarità urbanistica

Dalle verifiche effettuate sul titolo di provenienza dell'immobile e dalle verifiche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) del Comune di **XXXXXXXXXXXX** (Ba) è emerso che l'abitazione oggetto della procedura è stata realizzata per sopraelevazione del piano terra esistente in forza di una **Licenza Edilizia n. XXXXXXXX del XXXXXXXX che prevedeva inizialmente la realizzazione del solo primo piano**. I lavori hanno avuto inizio nel febbraio del 1965 e sono stati ultimati nel marzo 1971, è stato accatastato nel **XXXXXXXXXXXX**, il collaudo strutturale è stato sottoscritto il **XXXXXXXXXXXX** e vistato dalla Prefettura di Bari il **XXXXXXXXXXXX**.

E' stato reso agibile con certificato di abitabilità rilasciato dal sindaco del **Comune di XXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXXXX**. Il tecnico comunale delegato e l'ufficiale sanitario durante il sopralluogo del XXXXXXXXXX, diretto a riscontrare la conformità dell'opera, la sussistenza di muri prosciugati e l'assenza di causa di insalubrità (articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934), hanno constatato la sussistenza di parziali difformità rispetto al progetto iniziale e hanno annotato tali difformità nel riquadro "locali e servizi ripartiti per piano". Le descrizioni riportate corrispondono all'abitazione così come oggi è pervenuta ai nostri giorni (a meno della destinazione d'uso dell'attuale bagno al secondo piano, in principio ripostiglio):

LOCALI E SERVIZI RIPARTITI PER PIANO

| P I A N I           | L O C A L I |                                                     | Latrine<br>N. | Bagni<br>N. | Acquai<br>N. |
|---------------------|-------------|-----------------------------------------------------|---------------|-------------|--------------|
|                     | N.          | Uso al quale devono essere destinati                |               |             |              |
| Scantinato . . .    | 1           | 1                                                   | 1             | 1           | 1            |
| Piano terreno . . . | 1           | 1                                                   | 1             | 1           | 1            |
| Primo piano . . .   | 3           | café, cucina, ingresso e latrina per uso gestionale | 1             | 1           | 1            |
| Secondo piano . . . | 2           | completamento cucina e ripostiglio                  | 1             | 1           | 1            |
| Terzo piano . . .   | 1           | 1                                                   | 1             | 1           | 1            |
| Quarto piano . . .  | 1           | 1                                                   | 1             | 1           | 1            |

Tali difformità non sono state mai oggetto di un provvedimento di demolizione o di riduzione in ripristino e all'esito di tale procedimento è stata rilasciata la certificazione di abitabilità, non suscettibile di annullamento in autotutela ai sensi dell'ex art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990. (Allegato 07).

E' presente un'altra pratica sull'appartamento di manutenzione ordinaria delle facciate del **XXXXXXXXXXXX**. (Allegato 07).

Dalle indagini eseguite presso lo Sportello Edilizio del Comune di **XXXXXXXXXXXX** e dal confronto con la documentazione notarile e lo stato dei luoghi sono state riscontrate dunque codeste importanti difformità edilizie al **secondo piano**. Tali difformità, secondo recenti aggiornamenti normativi, sono soggette alle TOLLERANZE COSTRUTTIVE, ai sensi dell'art.34-ter, co.4 del Testo Unico D.P.R. 380/01, come modificato dal D.L. 69/2024, conv. in legge con modificazioni dalla L.105/2024 - D.L. SALVA CASA in quanto è stata riscontrata la cosiddetta **"agibilità sanante"** ovvero difformità accertate da un tecnico comunale delegato e/o dal l'ufficiale sanitario durante il

sopralluogo finalizzato al rilascio della certificazione dell'agibilità o abitabilità, non suscettibile di annullamento in autotutela ai sensi dell'ex art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990, e tali difformità non sono state mai oggetto di un provvedimento di demolizione o di riduzione in ripristino.

Allo stesso tempo sono state riscontrate difformità sanabili dal punto di vista urbanistico nell'abitazione realizzata al **primo piano**:

- nel progetto assentito è presente una finestra all'interno della camera da letto sul lato nord-est che non è mai stata realizzata;
- è stato realizzato un bagno di servizio non previsto in progetto;
- vi è una diversa distribuzione degli ambienti sia in corrispondenza dell'accesso alla scala che porta al secondo piano e sia al tramezzo che separa le due stanze;

Per regolarizzare tali difformità urbanistiche occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) del Comune di **XXXXXXXXXXXX** (T.U. DPR 380/01, art.10, co.1, lettera c) e l'Autorizzazione Paesaggistica per altri interventi presso il Comune di **XXXXXXXXXXXX**.

Il costo della regolarizzazione è il seguente:

- 60€ diritti di segreteria + 1032,00€ sanzione per la tardività della presentazione della pratica edilizia per opere già eseguite da versare alla ragioneria del comune di **XXXXXXXXXXXX**;
- 100€ diritti di segreteria per Autorizzazione Paesaggistica per altri interventi da versare alla ragioneria del comune di **XXXXXXXXXXXX**;
- 5.000,00€ onorario del tecnico professionista incaricato alla presentazione delle pratiche edilizie.

#### Verifiche insistenza del bene in zona Zes

Il bene non insiste in zona Zes in quanto non ricade in aree Artigianali o Commerciali.

#### Stato di possesso del bene

L'immobile alla data del sopralluogo risultava essere in possesso della debitrice esecutata **Sig.ra XXXXXXXXXXXX**.

#### Altre informazioni

Non ci sono altre informazioni in merito a situazioni debitorie.

### **5. CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI DELL'IMMOBILE DEL LOTTO INDIVIDUATO**

Visionata la documentazione catastale esistente e confrontata con la documentazione urbanistica presente c/o il SUE di **XXXXXXXXXXXX** si è reso necessario l'aggiornamento catastale (**Allegato 10**) al fine di poter trasferire l'immobile con la documentazione in atti corrispondente allo stato dei luoghi. L'aggiornamento della documentazione catastale dell'appartamento è stata presentata dal sottoscritto in data **XXXXXXXXXXXX** e approvata in data **XXXXXXXXXXXX**. Il bene riportato in planimetria catastale corrisponde a quello dello stato dei luoghi. Per cui nel calcolo della consistenza si terrà conto delle superfici esistenti. Le nuove risultanze catastali sono le seguenti:

Immobile per civile abitazione sito in XXXXXXXXXXXX (Ba), alla XXXXXXXXXXXX, individuato al N.C.E.U. di Alberobello al Fg. XXX, P.III XXX, sub. XXX, piano XXX, cat. A/X, cl. X, cons. X vani, sup. cat. XXX mq, sup. escluse aree scoperte: XXX mq, rendita XXX

#### Consistenza locali in formato tabellare

Lo stato dei luoghi e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed il 50% gli altri muri di confine, hanno accertato una superficie commerciale di mq XXX. Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto di perizia:

| Destinazione        | Piano               | Superficie netta |
|---------------------|---------------------|------------------|
| Scala T             | Terra               | 1.28             |
| Scala 1             | Primo               | 4.02             |
| Ingresso-salone     | Primo               | 18.72            |
| Letto               | Primo               | 15.40            |
| wc.1                | Primo               | 1.20             |
| Balcone             | Primo               | 6.02             |
| Cucina              | Secondo             | 8.50             |
| wc.2                | Secondo             | 4.35             |
| Lastrico solare     | Secondo             | 27,39            |
| <b>Appartamento</b> | Terra-Primo-Secondo | <b>86,88</b>     |

| Locale        | Superficie netta | Superficie Commerciale |
|---------------|------------------|------------------------|
|               | (mq)             | (mq)                   |
| Appartamento  | 86,88            | 81,00                  |
| <b>TOTALE</b> |                  | <b>81,00</b>           |

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

#### Verifiche catastali

In base alle verifiche catastali effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data XXXXXXXXXXXX (**Allegato 8**) è emerso che la planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data XXXXXXXXXXXX è quella risalente alla costruzione del fabbricato. Il bene riportato in planimetria catastale pertanto non corrisponde a

quello dello stato dei luoghi. Per questo motivo è stato necessario aggiornare la documentazione catastale in atti approvata in data **XXXXXXXXXX (Allegato 10)**.

A conclusione della pratica edilizia in sanatoria che si dovrà presentare presso lo SUE territoriale del Comune di **XXXXXXXXXX** si procederà al deposito della documentazione catastale aggiornata.

#### Verifiche esistenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile oggetto di pignoramento è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) redatto dal sottoscritto ing. **Antonio Fasanelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari n.**8997**, L'immobile risulta essere in classe "G" con EPgl,nren pari a 403,85 KWh/mq anno **(Allegato 13)**.

### **6. PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

#### Provenienza

L'immobile al Foglio **XXX**, particella **XXX**, subalterno **XXX** è pervenuto alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXX** con atto di donazione del **XXXXXXXXXXXX** repertorio n. **XXXXXXXXXXXX**, notaio **XXXXXXXXXXXX**, registrato a **XXXXXXXXXXXX** al n. **XXXXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXXXX**, trascritto a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** ai nn.**XXXXXXXXXXXX**. Atto di donazione intervenuto tra la debitrice pignorata Sig.ra **XXXXXXXXXXXX** e il Sig. **XXXXXXXXXXXX**. **(Allegato 14)**.

L'immobile al Foglio **XXX**, particella **XXX**, subalterno **XXX** è pervenuto al Sig. **XXXXXXXXXXXX** con atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del **XXXXXXXXXXXX** repertorio n. **XXXXXXXXXXXX**, notaio **XXXXXXXXXXXX**, registrato a **XXXXXXXXXXXX** al n.**XXXXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXXXX**, trascritto a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** ai nn.**XXXXXXXXXXXX**. Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata intervenuto tra il Sig. **XXXXXXXXXXXX** e il Sig. **XXXXXXXXXXXX** e Sig.ra **XXXXXXXXXXXX**. **(Allegato 14)**.

#### Vincoli ed oneri giuridici

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale, usufrutto).

Riguardo i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, si precisa che il creditore ha depositato certificazione ipotecaria n. **XXXXXXXXXXXX** anno **XXXXXXXXXXXX**; tale certificazione risale sino all'atto di acquisto originario ed è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Da tale relazione risultano per l'immobile costituente il lotto:

- TRASCRIZIONE del **XXXXXXXXXXXX** - Registro Particolare **XXXXXXXXXX** Registro Generale **XXXXXXXXXX**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio **XXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXX** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Gravante sugli immobili oggetto della relazione notarile in ditta a **XXXXXXXXXX** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Da ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data **XXXXXXXXXX** - ispezione n. **XXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXX** non risultano essere presenti sugli immobili pignorati, nello specifico per l'immobile al fg. **XXX**, part. **XXX**, sub.**XXX**, ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni inerenti l'immobile in oggetto (**Allegato 15**).

## 7. STIMA DELL'IMMOBILE

### Caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in zona **XXX** di PRG. ("Ambiti urbani caratterizzati dalla diffusione della tipologia trullo") periferica del centro storico di **XXXXXXXXXX**, a ridosso di **XXXXXXXXXX** e della zona B ("Ambiti insediativi parzialmente o totalmente edificati da completare o ristrutturare"), a circa 220m dal **XXXXXXXXXX**.

E' ubicato in un vico di **XXXXXXXXXX**. Tale zona risulta essere discretamente collegata alla viabilità primaria e ai più comuni servizi e attività commerciali di beni di prima necessità.

### Criteri di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerato la finalità della presente, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

In via preliminare si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la Camera di Commercio di Bari, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati attualmente, per immobili in condizioni simili a quello in esame.

Il più probabile prezzo unitario di mercato, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, oscilla tra i 800,00 €/mq a 1.200,00 €/mq.

Sono presenti quotazioni riguardanti gli immobili a destinazione residenziale nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2024, per il comune di **XXXXXXXXXX**. Nelle quotazioni medie (€/mq) degli immobili in vendita nella provincia di Bari nell'anno 2024, "Abitazioni vetuste (oltre 45 anni), **XXXXXXXXXX** (Centro Storico)" il più probabile prezzo unitario di mercato è di 1.050€/mq, "Abitazioni vetuste (oltre 45 anni), **XXXXXXXXXX** (Centro)" il più probabile prezzo unitario di mercato è di 765€/mq. (**Allegato 16**). Considerato che il bene seppur giacendo in periferia alla zona caratterizzata dalla presenza di trulli ha carattere rispondente più alle abitazioni della zona limitrofa si considererà come prezzo unitario la media tra i due e dunque 907,50 €/mq (Centro-Centro Storico).

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie. Al fine del calcolo della superficie

commerciale degli immobili chiusi, si considera la superficie lorda moltiplicata per il coefficiente di differenziazione stabilito nella tabella di cui sopra.

Considerando le peculiarità dell'immobile ed in particolare:

- la posizione del bene rispetto al territorio circostante;
- la qualità delle infrastrutture circostanti e il livello ambientale;
- l'epoca di realizzazione e lo stato generale di conservazione e manutenzione;
- la disponibilità di beni simili e la richiesta di mercato;

Considerando inoltre come riferimento i beni immobili simili compravenduti di recente come si è avuto modo di verificare presso le locali agenzie immobiliari, anche in considerazione che l'immobile risulta essere libero, pari a 870,00€/mq, si ritiene infine possa applicarsi un valore medio al metro quadro pari a 888,75€/mq

$$V = 81 \text{ mq} \times 888,75 \text{ €/mq} = 71.998,75\text{€}$$

Applicando l'abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti, di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

$$V = 71.998,75\text{€} - 10.798,31\text{€} = 61.190,44\text{€}$$

#### Adeguamenti e correzioni della stima

In relazione allo stato attuale dell'immobile, si dovrà considerare il seguente costo a carico della procedura o dell'acquirente:

- 60€ diritti di segreteria + 1032,00€ sanzione per la tardività della presentazione della pratica edilizia per opere già eseguite da versare alla ragioneria del comune di **XXXXXXXXXX**;
- 100€ diritti di segreteria per Autorizzazione Paesaggistica per altri interventi da versare alla ragioneria del comune di **XXXXXXXXXX**;
- 5.000,00€ onorario del tecnico professionista incaricato alla presentazione delle pratiche edilizie.

#### Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V = \text{€ } 54.998,44$$

$$V = \text{€ } 55.000,00 \text{ (valore arrotondato)}$$

(diconsi cinquantacinquemila/00)

### **8. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA**

Piena proprietà di un'immobile ad uso abitazione su due livelli (primo e secondo piano) ubicato in **XXXXXXXXXX** (BA) in **XXXXXXXXXX** con accesso indipendente da strada pubblica.

Riportato al N.C.E.U. **Fg. XXX P.IIIa XXX sub. XXX**, Via **XXXXXXXXXX**, piano **XXXXXXXXXX**, cat. A/X, cl. **X**, cons. **X** vani, sup. cat. **XXX** mq, sup. escluse aree scoperte: **XXX** mq, rendita **XXX**, risulta intestato al sig.ra **XXXXXXXXXX** per una quota pari a 1/1.

L'immobile è formato da un primo piano composto da: ingresso-salone, camera da letto, bagno di servizio e balcone; da un secondo piano composto da: cucina, bagno e lastrico solare ad uso esclusivo. L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie commerciale totale di mq 81.

## 9. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato il proprio incarico, ossequia e deposita la relazione composta da n. 15 pagine oltre a n. 16 allegati.

Sammichele di Bari, lì 15/11/2025

L'ESPERTO DEL GIUDICE

Ing. Antonio Fasanelli



Alla presente si allegano:

- All. 01 – Documenti anagrafe;
- All. 02 – Comunicazione 1 operazioni peritali;
- All. 03 – Verbale rinvio inizio operazioni peritali;
- All. 04 – Comunicazione 2 inizio operazioni peritali;
- All. 05 – Verbale operazioni peritali;
- All. 06 – Verbale2 operazioni peritali;
- All. 07 – Libretto di impianto;
- All. 08 – Documentazione catastale (visura storica, planimetria catastale);
- All. 09 – Documentazione urbanistica;
- All. 10 – Documentazione catastale aggiornata (avvenuta variazione, docfa, visura storica aggiornata);
- All. 11 – Planimetrie;
- All. 12 – Documentazione fotografica;
- All. 13 – Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- All. 14 – Titolo di provenienza;
- All. 15 - Ispezione ipotecaria in data 12/11/2025.
- All. 16 – Quotazioni immobiliari