



## TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL

VALORE DEL BENE PIGNORATO



G.E. Dott.ssa CHIARA CUTOLO

R.G.E. n° 871/2012

DECRETO EX ARTT. 559 E 569 C.P.C.



Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da



SIG.

in danno di



SIG.RA



1

Corso Vittorio Emanuele II - 70122 - BARI - Tel. 328/8865962

C.F. CTLTMS72T30A662Q- P.IVA 07884710729

Pec: studiocatalanosnc@pec.it

Mail: tommi.catalano@libero.it



<b><u>1. PREMESSA</u></b>	<b>3</b>
<b><u>2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2, C.P.C.,</u></b>	<b>4</b>
<b><u>2.1. FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI</u></b>	<b>5</b>
<b><u>2.2. CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA</u></b>	<b>5</b>
<b><u>3. OPERAZIONI PERITALI</u></b>	<b>6</b>
<b><u>4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA</u></b>	<b>6</b>
<b><u>5. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E VENDITA OPZIONE IVA</u></b>	<b>7</b>
5.1.1. LOTTO UNICO - VIA V. RAGNI N. 380	7
<b><u>5.2. VENDITA OPZIONE IVA</u></b>	<b>9</b>
<b><u>6. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI</u></b>	<b>9</b>
<b><u>6.1. LOTTO UNICO - VIA VINCENZO RAGNI N. 380</u></b>	<b>9</b>
<b><u>7. ESTREMI DELLE LICENZE O DELLE CONCESSIONI EDILIZIE</u></b>	<b>10</b>
<b><u>7.1. LOTTO UNICO - VIA B. CELLINI N. 4 - 12</u></b>	<b>10</b>
<b><u>8. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER I TERRENI</u></b>	<b>10</b>
<b><u>9. IDENTIFICATIVI CATASTALI</u></b>	<b>11</b>
<b><u>9.1. LOTTO UNICO- VIA B. CELLINI N. 4 - 12</u></b>	<b>11</b>
<b><u>10. PROPRIETA' DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u></b>	<b>11</b>
<b><u>11. PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUSSISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI</u></b>	<b>11</b>



<b><u>12. VERIFICA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SE SIANO O MENO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO</u></b>	<b>11</b>
<b><u>13. VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u></b>	<b>12</b>
<b><u>13.1. LOTTO 1 - VIA B. CELLINI N. 4-12</u></b>	<b>13</b>
<b><u>14. FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI</u></b>	<b>15</b>
<b><u>15. STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u></b>	<b>15</b>
<b><u>15.1. LOTTO UNICO – VIA VINCENZO RAGNI N. 380</u></b>	<b>15</b>
<b><u>16. ESISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ</u></b>	<b>15</b>
<b><u>17. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u></b>	<b>16</b>
<b><u>18. DEPOSITO DI UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI</u></b>	<b>16</b>
<b><u>19. ALLEGARE VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7/02/2008 (G.U. N. 47 DEL 25/02/2008)</u></b>	<b>16</b>
<b><u>20. ALLEGARE LA CHECK LIST IN MODALITÀ TELEMATICA PCT</u></b>	<b>17</b>
<b><u>21. CONCLUSIONI</u></b>	<b>17</b>

## **1. PREMessa**

Il sottoscritto Geom. Tommaso Catalano, iscritto regolarmente al Collegio Provinciale dei Geometri al n. 4726 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al n. 871, con studio professionale nel Comune di Bari in corso Vittorio Emanuele II n° 143, ha ricevuto in data 13.06.2025 con provvedimento in pari data, incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. **Chiara Cutolo** di redigere la perizia di stima in

3

Corso Vittorio Emanuele II - 70122 - BARI - Tel. 328/8865962

C.F. CTLTMS72T30A662Q- P.IVA 07884710729

Pec: studiocatalanosnc@pec.it

Mail: tommi.catalano@libero.it



qualità di **ESPERTO** stimatore del compendio pignorato e relativo alla **procedura esecutiva n. 871/2012** promossa dal Sig. \_\_\_\_\_ nato ad Altamura (BA) il 15.08.1972 e con Codice Fiscale DMBVLR72M15A225C, in danno della Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Gravina in Puglia (BA) e con C.F. LCRRSO60C67E155S. Contestualmente alla nomina del sottoscritto era incaricato con medesimo provvedimento l'avv. **Graziana Augusto**, quale **CUSTODE** giudiziario dell'immobile pignorato.

## 2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2, C.P.C.,

Lo scrivente, in evasione all'incarico affidatogli, procedeva in data 20.06.2025 al giuramento di rito per via telematica [cfr. allegato 1 – Atto di giuramento dell'esperto e accettazione dell'incarico] e successivamente prendeva visione e conoscenza del fascicolo telematico. In relazione a quanto esaminato il sottoscritto **Esperto** dichiara che nel fascicolo è presente la **certificazione della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**.

Pertanto, si ritiene che il **creditore procedente** abbia optato per il deposito della certificazione della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico [cfr. **Allegato 2** – Visura attuale sintetica per soggetto - Visura storica dell'immobile].

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato richiesto al Comune di Gravina in Puglia (BA) [cfr. **Allegato 3** – Certificato anagrafico di stato civile].

Detto controllo è stato effettuato di concerto tra l'**Esperto** e il **Custode** giudiziario nominato, l'avv. Graziana Augusto.



## 2.1. FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

“Dalle risultanze della certificazione della Conservatoria dei RR. II, si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- ATTO GIUDIZIARIO trascritto in data 05.09.2012 ai nn. 25179/33610 a favore del Sig.

contro la Sig.ra

, derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI** emesso dal Tribunale di Bari in data 03.08.2012, rep. n° 1032/2012;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 25.07.2012 ai nn. 3441/28862 a favore del Sig.

e contro la Sig.ra

, per Euro **44.939,00** di cui Euro 43.768,00 per capitale ed Euro 1.171,00 per spese, derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Tribunale di Bari Sezione distaccata di Altamura (BA) in data 21.06.2012, rep. n° 2050/2012;

## 2.2. CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Detto immobile è pervenuto alla Sig.ra

, per la quota pari a 1/1 di piena

proprietà superficiaria, infra maggior consistenza in parte con atto di donazione ed in parte con atto di compravendita, il tutto seguito da divisione ed in unico atto a rogito Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia (BA) in data 15.05.1987, repertorio n° 616 registrato a Gioia del Colle il giorno 1 giugno 1987 al n°4528 e

5

Corso Vittorio Emanuele II - 70122 - BARI - Tel. 328/8865962

C.F. CTLTMS72T30A662Q- P.IVA 07884710729

Pec: studiocatalanosnc@pec.it

Mail: tommi.catalano@libero.it





trascritto a Bari in data 25.05.1987, per quanto qui d'interesse ai nn. 17927/14034, 17928/14035 ed ai nn. 17931/14038.

### 3. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver preso conoscenza e controllato la documentazione in atti, ha eseguito in data 10.07.2025, in accordo con il Custode giudiziario l'avv. Graziana Augusto, le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo prefissato è stato svolto per prendere cognizione degli immobili ed eseguire tutte le indagini del caso. L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione dell'esecutata, la Sig.ra Rosa Lacarpia che ne consentiva l'ingresso [cfr. **allegato 4** – verbale del sopralluogo]. Le operazioni di sopralluogo iniziavano tramite la misurazione degli interni e le riprese fotografiche illustrative della situazione degli interni e degli esterni dei beni. Il sottoscritto al termine delle operazioni peritali ha raccolto la relativa documentazione fotografica in apposite schede [cfr. **allegato 5** – rilievo fotografico].

### 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il bene oggetto dell'esecuzione si trova nel Comune di Gravina in Puglia (BA) ed è un'unità immobiliare ubicata alla via Vincenzo Ragni al civico n. 380 all'interno di un fabbricato.

Di seguito si riporta l'uso e la consistenza:





- Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo, di un fabbricato di cinque piani fuori terra sito in via Vincenzo Ragni al civico n. 380 - (Identificata Catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 104, Particella 1820, Subalterno 3, Cat. A/2, Classe 3, Superficie Catastale pari a 6,5 vani) – Proprietà 1/1;



Lo scrivente **Esperto** ritiene opportuno, trattandosi di un'unica unità immobiliare, di procedere alla formazione di un unico lotto di vendita (Fig. 104, P.lla 1820, Sub. 3).



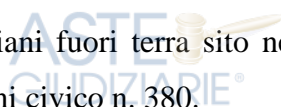
## 5. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E VENDITA OPZIONE IVA

Il bene oggetto di pignoramento come specificato nel paragrafo precedente è individuato in un unico lotto, pertanto si descrivono di seguito le caratteristiche estrinseche e intrinseche del lotto.



### 5.1.1. LOTTO UNICO - VIA V. RAGNI N. 380

Il **lotto di vendita** è composto da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo, di un fabbricato di quattro piani fuori terra sito nel Comune di Gravina in Puglia (BA) alla via Vincenzo Ragni civico n. 380.



Il fabbricato, cui compete l'unità immobiliare ad uso abitazione in oggetto, si colloca in una quartiere periferico del paese di Gravina in Puglia (BA) e ricade in una zona omogenea territoriale "B4 – Zona di completamento" a carattere residenziale e commerciale del vigente Piano Regolatore Generale.



La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è in data posteriore al 1° settembre 1967. Difatti, l'edificazione del fabbricato risale agli anni ottanta e pertanto il suo stato di manutenzione nel complesso, risulta buono.



7

Corso Vittorio Emanuele II - 70122 - BARI - Tel. 328/8865962

C.F. CTLTMS72T30A662Q- P.IVA 07884710729

Pec: studiocatalanosnc@pec.it

Mail: tommi.catalano@libero.it





L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico n. 380 della via Vincenzo Ragni. Entrando nell'androne, si colloca un vano scala formato da rampe parallele. L'ascensore non è presente.

Il pianerottolo del secondo piano è a servizio di un unico appartamento per piano.

L'ingresso all'unità abitativa oggetto di perizia, si colloca percorrendo il vano scala a sinistra.

L'appartamento si compone di un ingresso, di un soggiorno, di una cucina, di uno spazio distributivo (corridoio), di due servizi igienici, di un ripostiglio e di tre camere da letto spaziose.

L'ingresso e il soggiorno si presentano come ambiente unico del tipo "open space" da cui si accede ad una cucina abitabile, ad un ripostiglio e al primo servizio igienico. Percorrendo il corridoio si attestano quattro porte: dalla prima porta si accede ad una camera da letto, dalla seconda porta alla seconda camera da letto, dalla terza porta si accede al secondo servizio igienico e dalla quarta porta si accede alla terza camera da letto. Le finiture nel complesso si definiscono in ottimo stato e cura.

Il soggiorno e la cucina sono ben illuminati e areati in virtù di portefinestre che si affacciano su un balcone disposto su via Vincenzo Ragni a sud mentre le tre camere da letto e i due servizi igienici sono illuminati e areati mediante pozzi luce.

Si rileva un unico balcone con accesso diretto dall'open space e dalla cucina. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro a taglio termico e solo le due porte finestre presentano persiane anch'esse in alluminio. Le porte sono in legno laccato.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete elettrica, idrica e fognante ed è dotato di un impianto di riscaldamento del tipo tradizionale anche per la produzione di acqua calda sanitaria.





L'unità immobiliare è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia al Foglio 104, Particella 1820, Subalterno 3 con una superficie pari a 145,00 metri quadri

Lo scrivente dichiara che l'immobile è conforme al titolo abilitativo depositato presso la SUE del Comune di Gravina in Puglia (BA) e nella planimetria catastale. Pertanto alla luce di quanto detto sopra, lo scrivente dichiara che l'immobile in questione risulta pienamente legittimo.



## 5.2. VENDITA OPZIONE IVA

*“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”.*

Per quanto concerne il **lotto in questione**, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'unità immobiliare di cui trattasi risulta essere un **immobile abitativo e** pertanto esente da IVA in quanto appartenente ad una persona fisica e non ad una persona giuridica.



## 6. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

### 6.1. LOTTO UNICO - VIA VINCENZO RAGNI N. 380

La costruzione del fabbricato cui fa parte l'immobile è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.





## **7. ESTREMI DELLE LICENZE O DELLE CONCESSIONI EDILIZIE**

### **7.1. LOTTO UNICO - VIA VINCENZO RAGNI N. 380**

La costruzione del fabbricato cui fa parte l'immobile, è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967 ed è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Gravina in Puglia, che di seguito si riportano in ordine cronologico :



- 1 Concessione edilizia in sanatoria C.E. n. 720/93 prot. n. 8764/86, rilasciata il 09.08.1993;
- 2 Dichiarazione di Inizio Attività DIA prot. n. 24981 del 03.08.2001;
- 3 Certificato d'agibilità prot. n. 9982/12, rilasciato il 03.04.2012;



Pertanto, al fine della commerciabilità del bene lo scrivente ha ritenuto necessario procedere al rinnovo dell'Attestato di Certificazione Energetica (APE), in quanto data la vetustà dell'immobile il precedente certificato risultava cessato. [cfr. **Allegato 7** – Attestato di Prestazione Energetica].



## **8. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER I TERRENI**

Non vi sono certificati di destinazione urbanistica, perché il lotto in questione è un'unità immobiliare con titoli abilitativi rilasciati da S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia e identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Gravina in Puglia.





## 9. IDENTIFICATIVI CATASTALI

### 9.1. LOTTO UNICO- VIA B. CELLINI N. 4 - 12

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare in oggetto è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia al Foglio 104, Particella 1820, Subalterno 3, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita catastale € 704,96, in via Vincenzo Ragni n. 380, Piano secondo.

L'intestatario attuale dell'unità immobiliare risulta la Sig.ra

, con diritto di proprietà pari a 1000/1000.



## 10. PROPRIETA' DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo scrivente Esperto, consultate le visure storiche in atti del bene oggetto di pignoramento (lotto unico), dichiara che non risulta altro proprietario rispetto alla esecutata Sig.ra



## 11. PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUSSISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI

Per la provenienza dei beni oggetto di pignoramento si fa riferimento al Paragrafo 2.2. - *Cronistoria Ventennale dei Titoli di Provenienza* mentre per la sussistenza di formalità, vincoli e oneri, allo stato attuale, in merito ad eventuali oneri di natura condominiale non è stato possibile conoscere la situazione a riguardo.



## 12. VERIFICA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SE SIANO O MENO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.



### 13. VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Nel procedimento attraverso il quale si è giunti alla valutazione del cespite oggetto di stima, si tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi degli immobili;
- stato di conservazione e manutenzione degli immobili;
- caratteristiche costruttive in funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- epoca di realizzazione degli immobili;
- esame della documentazione tecnico-catastale relativa agli immobili;
- indagini svolte in loco e presso uffici oltreché agenzie specializzate finalizzate alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni.

Nel processo di valutazione degli immobili si è proceduto “**per comparazione**” con beni simili per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, previa analisi approfondita di quello che è attualmente il mercato immobiliare, facendo riferimento a dati rilevati presso agenzie specializzate.

Per quanto attiene ai **criteri di stima**, individuati tra quelli utilizzati per prassi nel settore ed in conformità delle linee guida del CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI, nel testo che segue sono stati adottati quello cosiddetto *sintetico-comparativo* (MARKET COMPARISON APPROACH), fondato sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi compravenduti e desunti dalla analisi dei dati forniti da autorevoli fonti di informazione diretta (atti notarili) o di stampa specializzata (Nomisma, Scenari Immobiliari, Osservatorio Immobiliare, FIAIP, etc.).

Nell’indagine comparativa si è proceduto mediante l’utilizzo dell’archivio di dati personali, raccolti presso studi notarili, agenzie di compravendite immobiliari e ricorrendo ad un’attenta consultazione della stampa specializzata di settore (Borsa Immobiliare di Bari e Provincia, Scenari Immobiliari, Consulente Immobiliare,



etc.), al fine di impostare una scala di prezzi di compravendita trattati su piazza per unità immobiliari, aventi caratteristiche comparabili a quella da stimare.

Il criterio adottato per la determinazione delle superfici è quello riportato nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” redatte dall’Agenzia del Territorio, al paragrafo 2 “Unità immobiliare parte di un edificio”, che assume il metro quadro di superficie quale unità di misura per la consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Così, si definiscono le regole per calcolare la superficie di un immobile compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale), ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nell’ambito di un edificio formato da più unità abitative, la superficie commerciale è pari alla somma dei singoli vani e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati sino a cm 50 di spessore e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

### 13.1. LOTTO 1 - VIA VINCENZO RAGNI N. 380

#### o Computo delle superfici

Calcolo delle Superficie Commerciale dell’unità immobiliare – Lotto Unico						
FG.	PART.	SUB.	SUPERFICIE LORDA [*] (mq)	SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI ORNAMENTO (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA DELLE PERTINENZE DI ORNAMENTO [**]	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
104	1820	3	142,00	11,00	3,30	145,30

Tabella 1 – Superficie Commerciale – lotto Unico;

Per quanto riguarda il computo delle superfici del lotto unico oggetto di perizia, la superficie commerciale (necessaria per la determinazione del valore venale del



bene) è di **145,00** metri quadri, arrotondando per difetto.

Pertanto, sulla scorta dei principi in precedenza chiamati **criteri di stima** e dei **dati metrici** riassunti nella tabella [1], si procede alla valutazione richiesta del bene.

o **Stima del valore di mercato sintetico-comparativa**

Tenuto conto che l'anno 2024 il mercato immobiliare per vendite d'immobili nel Comune di Gravina in Puglia per la zona in esame e per la qualità dell'immobile ha fatto riscontrare un'apprezzabile ripresa, i prezzi medi oscillano tra un minimo di **€/mq 1.000,00** ed un massimo di **€/mq 1.400,00**.

Si ritiene opportuno analizzare alcuni fattori incrementativi e/o decrementativi attraverso i quali è possibile apprezzare a quale ipotetica scala di valori il cespite in esame può essere collocato.

Detti fattori sono sintetizzati in:

- vetustà dell'immobile;
- ubicazione dell'unità immobiliare rispetto al centro urbano;
- distribuzione interna;
- presenza o assenza dell'ascensore;

Pertanto, pensando che i fattori decrementativi siano preponderanti rispetto a quelli incrementativi, si è ritenuto appropriato assumere il valore unitario di mercato per metro quadro di superficie commerciale pari a **€/mq 1.200,00**.

Per quanto sopra esposto ed in considerazione del fatto che il valore unitario rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata pari a mq 145,00, è stato definito un valore di stima pari a :

**Valore di stima = 1.200,00 €/mq x 145,00 mq = € 174.000,00.**





#### **14. FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI**

La tipologia e la conformazione dell'unità immobiliare di che trattasi, sotto l'aspetto strettamente distributivo, non consente alcuna ipotesi di divisione. Pertanto, si conferma il lotto di vendita stabilito nel Paragrafo 4 – *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione dei lotti di vendita.*



#### **15. STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Si riporta di seguito lo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento suddivisi con i relativi lotti in precedenza stabiliti nel Paragrafo 4 – *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione dei lotti di vendita.*



##### **15.1. LOTTO UNICO – VIA VINCENZO RAGNI N. 380**

Lo scrivente Esperto ha rilevato sul posto durante le operazioni peritali, che l'unità immobiliare è occupata come abitazione personale dalla proprietaria dell'immobile. Si precisa che agli atti non risulta nessun contratto di locazione o comodato stipulato e che allo stato attuale le spese condominiali non sono state individuate, in quanto si tratta di un edificio abitato da quattro nuclei familiari e non risulta esserci un amministratore di condominio. Di conseguenza non è stato possibile accertare se vi siano pendenze condominiali.



#### **16. ESISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ**

Da tutte le indagini esperite dallo scrivente, non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.



15

Corso Vittorio Emanuele II - 70122 - BARI - Tel. 328/8865962

C.F. CTLTMS72T30A662Q- P.IVA 07884710729

Pec: studiocatalanosnc@pec.it

Mail: tommi.catalano@libero.it





## **17. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

La presente perizia di stima ha tra i suoi allegati le planimetrie catastali delle unità immobiliari [cfr. **allegato 2** – Visura attuale sintetica per soggetto - Visura storica dell'immobile] e la documentazione fotografica [cfr. **allegato 5** – rilievo fotografico - planimetrie catastali].



## **18. DEPOSITO DI UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente Esperto ha eseguito a parte la succinta descrizione del lotto [cfr. **allegato 8** – Descrizione del lotto].



## **19. ALLEGARE VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7/02/2008 (G.U. N. 47 DEL 25/02/2008)**

Lo scrivente Esperto ha esperito la versione di perizia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi [cfr. allegato 9 – Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 08.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008)].





## 20. ALLEGARE LA CHECK LIST IN MODALITÀ TELEMATICA PCT

Lo scrivente Esperto allega alla presente relazione sia la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 57 comma 2 del c.p.c. e sia un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati [cfr. **allegato 9** – Check list].



## 21. CONCLUSIONI

Riassumendo quanto esposto nei precedenti paragrafi si può concludere brevemente che il bene oggetto di pignoramento è individuato in un unico lotto e si stima con il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato e precisamente si determina:

- Lotto unico – via Vincenzo Ragni n. 380:  
**Valore di stima = € 174.000,00** (diconsi centosettantaquattromila euro).



Così come richiesto, tale valore si riduce nella misura forfettaria pari al 15 % per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti:

**Valore a base d'asta = € (174.000,00 – 26.100,00) = € 147.900,00** (diconsi centoquarantasettemilanovecento euro).

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto il mandato conferitogli, deposita la presente relazione tecnica unitamente a tutti gli allegati e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutore per ogni ulteriore chiarimento e/o adempimento.





Bari, 02 Gennaio 2026

L'Esperto Estimatore



Geom. Tommaso Catalano



Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:



- Allegato 1 – Atto di giuramento dell'esperto e accettazione dell'incarico;
- Allegato 2 – Visure storiche catastali;
- Allegato 3 – Certificato anagrafico di stato civile;
- Allegato 4 – Verbale del sopralluogo;
- Allegato 5 – Rilievo Fotografico – planimetria catastale;
- Allegato 6 – Titoli abilitativi;
- Allegato 7 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 8 – Descrizione del lotto;
- Allegato 9 – Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 08.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008);
- Allegato 10 – Check list ;



18

Corso Vittorio Emanuele II - 70122 - BARI - Tel. 328/8865962

C.F. CTLTMS72T30A662Q- P.IVA 07884710729

Pec: studiocatalanosnc@pec.it

Mail: tommi.catalano@libero.it

