TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 171/2025

G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo

RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotto Unico

Creditore Procedente:

****

Debitrice: Sig.ra ******** *****

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

RELAZIONE DI STIMA del CTU (LOTTO UNICO)----INDICE

1) PREMESSA *Pag.3*

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI *Pag.4*

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA,

FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA

(confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche…) *Pag.5*

4) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA'

DEGLI ESECUTATI - titoli di possesso e provenienza *Pag.12*

5) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA *Pag.15*

6) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ CATASTALE *Pag.16*

7)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE *Pag.17*

8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI *Pag.22*

9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO *Pag.24*

10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA

PREZZO A BASE D'ASTA *Pag.31*

ALLEGATI *Pag.33*

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 171/2025, promosso dalla **********– sede SANTERAMO IN COLLE (BA) - codice fiscale **********, in danno della Debitrice Sig.ra ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. **********per la quota di 1/1 della proprietà, lo scrivente CTU Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718 ed all'Albo Unico Nazionale, interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 20.10.2025 notificato in data 21.10.2025 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avv. Agostino Dimitri quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 04.11.2025 lo scrivente CTU sottoscriveva l'*"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico"* depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

In ossequio ai quesiti giudiziali posti, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguibili sul bene, nonché in base agli atti della procedura, il sottoscritto espone nella presente relazione ed in forma organica, il quadro completo dei vari aspetti inerenti l'immobile.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si sono articolate le operazioni peritali ed il complesso degli accertamenti condotti dallo scrivente CTU.

In data 24.11.2025 alle ore 09.30 il sottoscritto CTU congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Agostino Dimitri ha inteso iniziare le operazioni peritali eseguendo la visita presso l'appartamento di piano secondo, il posto auto e piano terra e la cantinola a piano interrato e compiendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici; nessuno compariva altresì per il Creditore procedente. Il tutto redigendo il relativo verbale di cui allegato n.3.

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

-l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni per estrarre copia delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni, delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 6);

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile (Allegato 11).

-L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 7)

-L'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Gravina In Puglia (Allegato 9)

- L'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione/comodato (All.12)

e consultato siti internet specializzati (banca dati OMI agenzia entrate-fonte ed altri siti), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche…).

I beni immobili oggetto di stima sono così identificati:

LOTTO UNICO: **Piena proprietà della Sig.ra ********** *********in regime di separazione dei beni delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Gravina In Puglia con ingresso principale dalla via Silvio Pellico n.5 ed in particolare:**

A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale). Abitazione di tipo economico in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 15 (ex sub.4-porzione) - Via Silvio Pellico n.5 - piano 3 - Categ. A/3 - Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Sup. catastale Totale 113,00 mq, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **111,00 mq - rendita catastale euro 497,09.

A2) cantinola a piano interrato in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 16 (ex sub.4-porzione) - Via Silvio Pellico n.5 - piano S1 - Categ. C/2 - Classe 5 - consistenza 7 mq - Sup. catastale Totale 9 mq - rendita catastale euro 18,80.

B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano terra. Posto auto in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 7 - Via Silvio Pellico n.5/A - piano T - Categ. C/6- Classe 5 - consistenza 14 mq - Sup. catastale Totale 16 mq - rendita catastale euro 44,11.

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, essendo **le unità immobiliari A1), A2) e B)** **<u>ciascuna non comodamente divisibile</u>**, al fine di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche generali dei beni pignorati e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio cui appartengono i beni oggetto di stima, l' impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale, individua **un unico lotto di vendita costituito dai beni A1), A2) e B) innanzi descritti.**

Confini

Il bene **A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale)** confina a Est con via Silvio Pellico, con cortili interni, con vano scala, con proprietà ******, con proprietà ******, salvo altri;

Il bene **A2) cantinola a piano interrato** confinante a Est con passaggio comune, a Ovest con terrapieno, con proprietà *****, salvo altri.

Il bene **B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano terra** confinante con spazio di manovra comune, con proprietà *****, proprietà ********, con posto auto di proprietà **********, salvo altri.

Identificazione catastale

Le unità immobiliari che costituiscono il lotto Unico in vendita alla data del 23.10.2025 sono individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia (BA), secondo i seguenti identificativi:

A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale). Abitazione di tipo economico in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 15 - Via Silvio Pellico n.5 - piano 3 - Categ. A/3 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Sup. catastale Totale 113,00 mq, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **111,00 mq - rendita catastale euro 497,09.

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 come segue:

- Sig.ra ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni;

Nota: I beni di cui al F.M. 104 particella 62 sub. 15-16 (Ex sub.4) derivano dall'originario sub.4 giusta VARIAZIONE del 29/09/2025 Pratica n. BA0312926 in atti dal 29/09/2025 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 312926.1/2025)

A2) cantinola a piano interrato in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 16 - Via Silvio Pellico n.5 - piano S1 - Categ. C/2 - Classe 5 - consistenza 7 mq - Sup. catastale Totale 9 mq - rendita catastale euro 18,80.

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 come segue:

- Sig.ra ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni;

Nota: I beni di cui al F.M. 104 particella 62 sub. 15-16 (Ex sub.4) derivano dall'originario sub.4 giusta VARIAZIONE del 29/09/2025 Pratica n. BA0312926 in atti dal 29/09/2025 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 312926.1/2025)

B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano primo terra. Posto auto in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 7 - Via Silvio Pellico n.5/A - piano T - Categ. C/6- Classe 5 - consistenza 14 mq - Sup. catastale Totale 16 mq - rendita catastale euro 44,11.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 come segue:

- Sig.ra ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni;

Riepilogando, i dati catastali riportati nella visura per gli oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 23.10.2025 dal sottoscritto **non corrispondono parzialmente** ai dati catastali riportati nel Pignoramento e nella documentazione ipocatastale ventennale citata ed allegata agli atti dell'Avvocato del Creditore Procedente per effetto della soppressione dell'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA al foglio 104 particella 62 sub. 4 (immobile 1) che ha generato le unità immobiliari censite nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA al foglio 104 particella 62 sub. 15 e 16 (immobili A1 e A2 della presente relazione).

Il citato bene Sub.4 era riportato nel Catasto Fabbricati di Gravina in Puglia in stessa ditta al foglio 104, particella 62 sub.4, via Silvio Pellico n. 5, scala A, piano S1-3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: metri quadrati 115, totale escluse aree scoperte: metri quadrati 113, rendita catastale euro 497,09.

Nulla è tuttavia variato per l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA al foglio 104 particella 62 sub. 7 (immobile 2 ovvero immobile B della presente relazione).

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato condominiale, cui le unità immobiliari in oggetto appartengono, è realizzato con struttura portante mista costituita da murature portanti in conci di tufo e telai in cls con fondazioni dirette in cls. I solai sono in latero-cemento cosi come i balconi e le scale. Le pareti esterne risultano intonacate e rivestite al solo piano terra (le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5 per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Lo stabile condominiale è costituito da tre piccole cantinole all'interrato, piano terra adibita ad autorimessa e 3 livelli fuori terra destinati ad abitazione ed infine deposito e terrazzo al piano quarto; lo stabile condominiale non è dotato di ascensore ed ha ingresso principale in via S. Pellico n.5.

Caratteristiche distributive

A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale). L'appartamento in oggetto è costituito da un disimpegno posto all'ingresso con a sinistra la zona giorno costituita da un ampio soggiorno con un cucinino, un doppio servizio (lavanderia) ed un ripostiglio, mentre a destra dell'ingresso vi è il bagno principale e due stanze da letto; vi è un unico balcone posto nella zona giorno con affaccio su via S. Pellico e due atri interni di cui uno piccolo ed un secondo più grande nella zona notte. L'altezza interna dell'immobile è di circa 2.85 m con solaio di intradosso piano; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5 a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

A2) cantinola a piano interrato: piccolo deposito a piano interrato con copertura a volta con altezza di imposta ad altezza variabile da h=1,25m a h=2.25 allo stato rustico e privo di impianti con accesso da scala condominiale e passaggio comune

B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano primo terra. Trattasi di un piccolo posto auto in un locale rimessa comune a piano terra accessibile da passaggio comune con accesso dal civ. 5/a. L'altezza interna dell'immobile è di circa 2.55 m con solaio di

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

intradosso piano; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5 a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto;

Caratteristiche costruttive

A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale).

Le tompagnature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 30 a cm 10;

Pareti e soffitti di tutti i vani sono intonacati a civile e tinteggiati;

Copertura: il solaio d' intradosso è piano;

Pavimenti esterni: i balconi sono pavimentati in gres con battiscopa.

Pavimenti interni: tutti i vani principali sono pavimentati in gres completo di battiscopa.

Rivestimenti: Il bagno ed il cucinino hanno le pareti rivestite con piastrelle fino alla altezza di circa 2,40m e pavimentato.

Infissi: Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con tapparelle e con doppio infisso in anticorodal. L'ingresso principale è fornito di portoncino blindato.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico, riscaldamento ed idrico fognante del tipo ordinario per civile abitazione; l'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori alimentato da caldaia a gas metano posta all'interno del ripostiglio ed attualmente scollegata dalla rete. Vi è un condizionatore del tipo a split nel soggiorno. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, Water e vasca. L'impianto elettrico ha un quadretto elettrico di comando posto in prossimità dell'ingresso.

A2) cantinola a piano interrato: piccolo deposito a piano interrato allo stato rustico e privo di impianti.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano primo terra.

Pavimento: il pavimento interno è in cemento.

Pareti: le pareti sono rifinite con intonaco rustico.

Copertura: il solaio d' intradosso è piano.

Infissi: L'infisso di ingresso è una serranda in acciaio con comando elettrico.

Impianti: il Garage è dotato di impianto elettrico del tipo ordinario.

Stato di conservazione: l'appartamento, in relazione all'epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, sono, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in buono stato di conservazione e manutenzione per tutti gli elementi costitutivi interni.

Gli elementi costitutivi esterni e le facciate dello stabile sono in buono stato generale mostrando i normali segni del degrado del tempo in ragione dell'epoca di realizzazione.

dotazioni condominiali / parti comuni:

Valga, quanto riportato nell'atto di cessione di diritti ricevuto dal Notaio Digiesi Giuseppe in data 25.02.2022, n. rep. 799, n. raccolta 665 all'art.3 *"Quanto ceduto con questo atto viene trasferito con ogni diritto accessorio, accessione e pertinenza e con i diritti proporzionali di condominio sulle parti del fabbricato, di cui quanto ceduto fa parte, che sono comuni per legge e destinazione, ivi compresa la terrazza all'ultimo piano del fabbricato e con tutte le precisazioni, pattuizioni e le riserve, nulla escluso di cui agli atti di provenienza appresso descritti, che la parte cessionaria dichiara di ben conoscere ed ai quali si fa ampio e pieno riferimento.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

4) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI. TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA

Il sottoscritto, ai fini della verifica della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore richiesta dai quesiti giudiziali, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione storica catastale ed ipotecaria versata in atti di cui all'allegato 8 dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento osservando quanto di seguito riportato.

Risulta all'uopo che gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare *"de quo"* promossa dal Creditore procedente **********– sede SANTERAMO IN COLLE (BA) - codice fiscale **********, in danno della Debitrice Sig.ra ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** per la quota di 1/1 della proprietà, in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.04.2025 ai nn.15620/20561 - pignoramento del 12.04.2025 notificato dal Corte di appello di Bari rep. n. 4005, sono i seguenti:

1. **Abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA, Via Silvio Pellico n.5, in Catasto foglio 104 particella 62 sub. 4, piano 3-S1 - consistenza 113,00 mq, categoria A/3**
2. **Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse censita nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA, Via Silvio Pellico n.5/A, in Catasto foglio 104 particella 62 sub. 7, piano T - consistenza 14,00 mq, categoria C/6**

a favore di :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

- **********– sede SANTERAMO IN COLLE (BA) - codice fiscale ********** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

e contro:

- La sig.ra ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** per la quota di 1/1 della proprietà;

Gli Immobili, come si evince dalla documentazione storica catastale ed ipotecaria versata in atti di cui all'allegato 8 sono di piena proprietà (per la quota di 1/1) della Sig.ra ********** *****, sopra identificata.

I dati catastali riportati nella visura per gli oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 23.10.2025 dal sottoscritto non corrispondono parzialmente *ai dati catastali riportati nel Pignoramento e nella documentazione ipocatastale ventennale citata ed allegata agli atti dell'Avvocato del Creditore Procedente per effetto della soppressione dell'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA al foglio 104 particella 62 sub. 4 (immobile 1) che ha generato le unità immobiliari censite nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA al foglio 104 particella 62 sub. 15 e 16 (immobili A1 e A2 della presente relazione).*

Il citato bene Sub.4, la cui piantina è anch'essa riportata in allegato 6, era riportato nel Catasto Fabbricati di Gravina in Puglia in stessa ditta al foglio 104, particella 62 sub.4, via Silvio Pellico n. 5, scala A, piano S1-3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: metri quadrati 115, totale escluse aree scoperte: metri quadrati 113, rendita catastale euro 497,09.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Nulla è tuttavia variato per l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di GRAVINA in PUGLIA al foglio 104 particella 62 sub. 7 (immobile 2 ovvero immobile B della presente relazione).

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: L' appartamento con il posto auto e la cantina oggetto di procedura esecutiva ed appartenente al lotto unico in vendita, alla data del sopralluogo del 24.11.2025 è disabitato.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 10.11.2025 e riscontro dell'Ufficio in data 20.02.2026 non risultano in essere contratti di locazione o comodato registrati sugli immobili oggetto di procedura.

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella documentazione storica catastale ed ipotecaria ventennale versata in atti di cui all.8 si evince che:

- alla suddetta ********** *****, le unità immobiliari oggetto di pignoramento (NCEU del Comune di Gravina al F.M. 104 p.lla 62 sub. 4 e 7) erano pervenute in piena proprietà giusta Atto del 25/02/2022 Pubblico ufficiale DIGIESI GIUSEPPE Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 799 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, trascritto il 01.03.2022 ai nn. 9665 RG e 7250 RP, dal Sig. ********** nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il ********* C.F. ********** (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);
- al Sig. ********** innanzi identificato gli immobili erano pervenuti per la piena proprietà 1/1 per Atto del 03/09/2004 Pubblico ufficiale TERRIBILE DEODATO Sede GRAVINA IN PUGLIA (BA) Repertorio n. 14066, ATTO FRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA trascritto il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

10.09.2004 ai nn. 44664 RG e 30465 RP, da ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** (per la quota di 1/2 indivisa della proprietà in regime di separazione dei beni); Il Sig. ********** era infatti già proprietario per la quota di 1/2 giusta atto di compravendita di cui al prossimo punto;

- ai coniugi sigg. ********** *********e ********** innanzi identificati gli immobili erano pervenuti per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale, per atto compravendita del 12.03.1984 rep. 7572 notaio Domenico Digiesi in Altamura trascritto il 21.03.1984 ai nn. 10298 RG e 8648 RP, dal Sig. ********** nato il ********** a Gravina In Puglia (proprietà per 1/1).

5) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 11), nonché dopo aver eseguito i rilievi sugli immobili (di cui all' Allegato 5), rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo".

Il lotto sul quale insite l'immobile in oggetto è ubicato in zona omogenea oggi tipizzata B/1 di completamento dal vigente PRG del Comune di Gravina.

Gli immobili "de quo" appartengono ad un fabbricato che è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia prot. n. 17199/82, pratica n. 6/1983, rilasciata dal Comune di Gravina in Puglia l'11 febbraio 1983.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

- concessione edilizia in sanatoria n. 2382, in data 29 novembre 2011, prot. n. 4811/86 rilasciata dal Comune di Gravina in Puglia
- successiva Pratica n. SUE/2043/2025. N.registro 265-22-2025 Richiedente: ********** *********C.F.:********** ***** 202500011656 del 24/09/2025 relativa al procedimento "COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA - SUE EDILIZIA PRIVATA" per ristrutturazione interna Piano 3° protocollata con n. 39247/2025;
- certificato di agibilità/abitabilità: non presente.

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Lo stato dei luoghi dell'appartamento di piano terzo in oggetto risulta corrispondente ai grafici progettuali della CILA presentata di cui innanzi;

Non è rappresentato lo stato conforme dei locali di piano terra e interrato nei citati titoli edilizi;

Ne consegue che i costi afferenti il perfezionamento delle pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto (loro rappresentazione dello stato conforme, eventuale sanatoria e/o oblazione, conseguimento della abitabilità/agibilità, costi tecnici per pratiche edilizie…) si stimano, ad oggi ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, complessivamente pari ad euro 5.000,00 oltre oneri come per legge.

6) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 23.10.2025 e 15.12.2025 (per cui vedasi Allegato 6), il sottoscritto ha individuato i beni oggetto di pignoramento come indicato al Paragr. 3 "identificazione catastale" della presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Si allega per gli immobili in oggetto:

- Planimetrie Catastali (data presentazione 21.11.1983 e 29.09.2025);
- Visure catastali storiche;
- estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico e elenco subalterni.

Verifica della conformità catastale: Non Conforme

In relazione alla conformità catastale per le unità immobiliari oggetto di pignoramento individuate, lo scrivente CTU evidenzia che le planimetrie acquisite, alla data degli accertamenti effettuati, sono parzialmente conformi allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato.

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 250,00 euro oltre oneri come per legge.

7)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali: Si richiama all'uopo quanto desumibile dall'analisi della documentazione storica catastale ed ipotecaria ventennale versata in atti di cui all.8 da cui risultano, a carico degli immobili sopra descritti, nel ventennio antecedente la data della trascrizione del Pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

A. Iscrizione N. 50609/10701 del 13.11.2009 IPOTECA LEGALE a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A. contro ********** nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il ********* C.F. **********, **ANNOTATA DI CANCELLAZIONE TOTALE** con nota del 16.03.2010 R.P. 1607 R.G. 12714

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

gravante su immobile censito al NCEU del Comune di Gravina al F.M. 104 p.lla 62 sub. 4.

B. Iscrizione N. 28392/6282 del 28.06.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito Notaio De Bellis Lorenzo sede Gravina In Puglia (Ba) rep. n. 38384/10574 del 26.06.2011

A favore: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni,

Contro: ********** nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il ********* C.F. ********** - DEBITORE IPOTECARIO, e ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** – DEBITORE NON DATORE relativamente all'unità negoziali censito al NCEU del Comune di Gravina al F.M. 104 p.lla 62 sub. 4 e 7 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni **<u>ANNOTATA DI CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 09.03.2018</u>** con comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione (avvenuta in data 06.02.2018) n.1216 del 02.03.2018, R.P. 1607 R.G. 12714

C. Iscrizione N. 28985/4227 del 27.07.2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito Notaio Raguso Giuseppina sede Gravina In Puglia (Ba) rep. n. 2959/2440 del 17.07.2020.

A favore: ********** (Bari) società Cooperativa – sede Santeramo In Colle –C.F. ********** – Domicilio Ipotecario Eletto: Santeramo In Colle, Piazzetta Dott. Orlando Leone, 2 relativamente all'unità negoziale censita al NCEU del Comune di Gravina al F.M. 104 p.lla 62 sub. 4 e 7 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Contro: ********** nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il ********* C.F. ********** - DEBITORE IPOTECARIO

relativamente all'unità negoziale censita al NCEU del Comune di Gravina al F.M. 104 p.lla 62 sub. 4 e 7 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Capitale di euro 250.000,00 - durata anni 12 anni - Ipoteca di euro 375.000,00

D. **Trascrizione N. R.G. 20561/R.P. 15620 del 22.04.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,** Pubblico Ufficiale Unep Corte D'appello di Bari sede Bari (Ba), rep. n. 4005 del 12.04.2025

A favore: ********** (Bari) società Cooperativa – sede Santeramo In Colle –C.F. ********** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: ********** *********nata a Gravina In Puglia il ********** - C.F. ********** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

relativamente all'unità negoziale censita al NCEU del Comune di Gravina al F.M. 104 p.lla 62 sub. 4 e 7 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del Custode Giudiziario (ovvero in data 11.02.2026 e per nominativo in data 26.02.2026) ed eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio all'incarico ricevuto, **non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento** per i sub.4 e 7 e per i sub. 15 e 16 (per cui vedasi Allegato n.7).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono le IPOTECA VOLONTARIA C), e l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI D) risultando le iscrizioni A) e B) annotate di cancellazione totale.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E - ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non presenti.

-Atto di asservimento - cessione di cubatura - altri vincoli urbanistici: ogni vincolo connesso al rilascio delle pratiche edilizie su l'intero immobile e/o al rilascio dell'abitabilità/agibilità

-Ulteriori avvertenze: da accertamenti eseguiti per l'immobile in oggetto non sono emersi vincoli speciali connessi a carattere artistico o storico.

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutato (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

-Convenzioni matrimoniali: In relazione a quanto riportato nell'estratto riassunto di Atto di Matrimonio n.94 p.2 S.A anno 1981 emesso in data 28.11.2025 (cfr allegato n.9) si rileva che:

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

La Sig.ra ********** ha contratto matrimonio con il Sig. ********** in data 27.06.1981; risultano le seguenti Annotazioni:

- *Con atto in data 9 settembre 1991 a rogito del notaio Dott. Terribile Deodata del distretto notarile di Bari gli sposi ********** e ********** **********hanno scelto il regime della separazione dei beni. Gravina in Puglia, 12/10/1991 L'Ufficiale dello Stato Civile: Ianora*
- *Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 3 febbraio 2022 R.G. n. 12424/2021, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Gravina in Puglia, 10/02/2022 L'Ufficiale dello Stato Civile: Calderoni*

- Esistenza di usufrutto: Nessuno

- Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuno

Spese condominiali

Dal Verbale delle operazioni peritali redatto in data 24.11.2025 (riportato di cui all.3) risulta che lo stabile cui appartiene l'immobile in oggetto è un condominio gestito senza la presenza di un amministratore; risulta altresì dalle dichiarazioni rese che:

- non vi sono spese scadute e non pagate a carico della debitrice;
- non vi sono spese per manutenzioni straordinarie già deliberate/contrattualizzate e non ancora scadute;
- Le spese condominiali di elettricità relative alle parti comuni ammontano a circa 150,00 €/annui mentre le ripartizioni del consumo di acqua avviene proporzionalmente ai consumi dei tre appartamenti presenti nello stabile ciascuno per la quota afferente la proprietà stessa.
- ad oggi non vi sono in corso cause condominiali;

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Utenze e spese: l'utenza Elettrica risulta distaccata e l'immobile privo di suppellettili come emerso durante il sopralluogo.

8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*" elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande…) e collegate (soffitte, mansarde…).

I dati riportati dal sottoscritto sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico sugli elaborati grafici catastali e progettuali disponibili ed acquisiti tramite accesso agli atti.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto, ed in ragione di rapporti mercantili superficiari, si potrà definire la Superficie Commerciale dell'immobile quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto CTU, in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la Superficie Netta e quella delle superfici secondarie:

LOTTO UNICO

Imm.A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale).

Imm.A2) cantinola a piano interrato

Imm. B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano primo terra

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
3	A1-A	soggiorno-pranzo		34,00
3	A1-B	cucinino		4,10
3	A1-C	wc-lavanderia		2,10
3	A1-D	Rip.		2,20
3	A1-E	wc		5,00
3	A1-F	Ingresso-corridoio		7,20
3	A1-G	Letto 1		18,00
3	A1-H	Letto 2		21,00
3	A1-I	Balcone	8,50	
S1	A2-L	Cantinola	7,00	
T	B-I	Posto Auto in Rimessa	14,00	
Totale Superficie Nette				**93,60**
Totale Pertinenze			**29,50**	

Nota:la stima del posto Auto in rimessa è effettuata sulla superficie ricavata dalla piantina catastale.

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a 0,25 per il balcone e 0.20 per la cantina inabitabile a piano S1, prendendo a riferimento le pubblicazioni del " Consulente Immobiliare " edito da " "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla sua conformazione specifica dell'immobile in oggetto.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

LOTTO UNICO

Imm.A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale).

Imm.A2) cantinola a piano interrato

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
3	Appartamento	109,00	109,00	1,00
3	Balcone	8,60	2,15	0,25
S1	Cantinola	8,50	1,70	0,20
Sup. commerciale totale Immobile			**112,85**	

Imm. B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano primo terra

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
T	Posto Auto in rimessa	16,00	16,00	1,00
Sup. commerciale totale			**16,00**	

Nota:la stima del posto Auto in rimessa è effettuata sulla superficie ricavata dalla piantina catastale.

9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*" nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto unico in vendita.

Ciò premesso, nella formazione del rapporto di stima effettuato dal sottoscritto, alla data della stima, si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, il cui contenuto va inteso, in ogni suo aspetto di dettaglio, come parte integrante del giudizio di stima espresso, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del "Subject" di stima, in ossequio al principio dell' *"unicità del Cespite"*, e dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore…), il livello di piano ed altro ancora;
- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

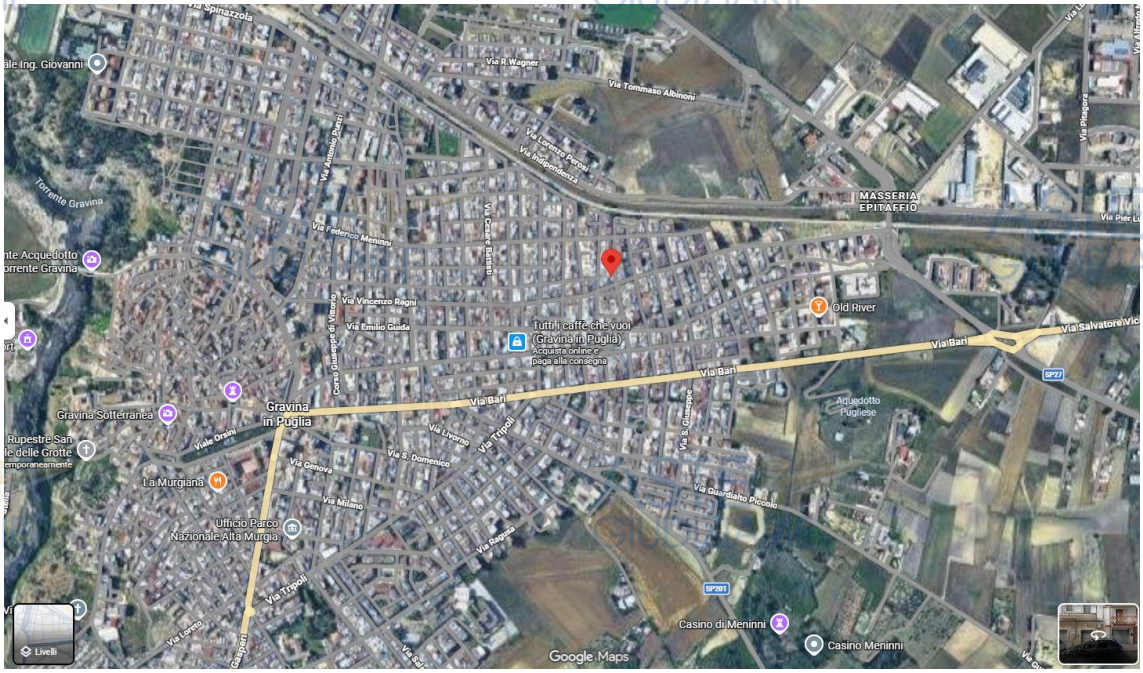
Nello specifico gli immobili sono posti a Gravina in via Silvio Pellico, in una zona semicentrale nelle cui immediate vicinanze sono poste numerose attività commerciali e di servizio.

L'immobile è posto in prossimità di Via Ragni importante arteria di uscita dalla città verso la circonvallazione di Gravina In Puglia e di Via Meninni . Nella zona vi è notevole difficoltà di parcheggio gratuito su strada pubblica.

Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b



Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (I semestre 2025) al momento della consultazione.

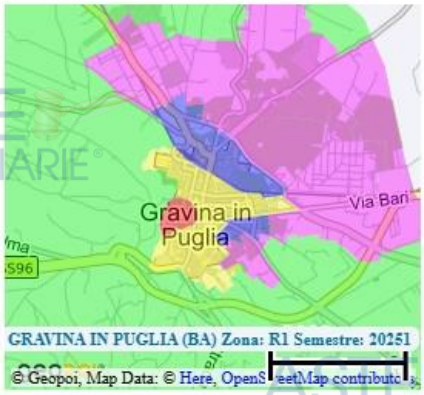
Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati *"diretti"* strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato. Per il caso in esame si è effettuata la consultazione e si riportano i seguenti risultati:

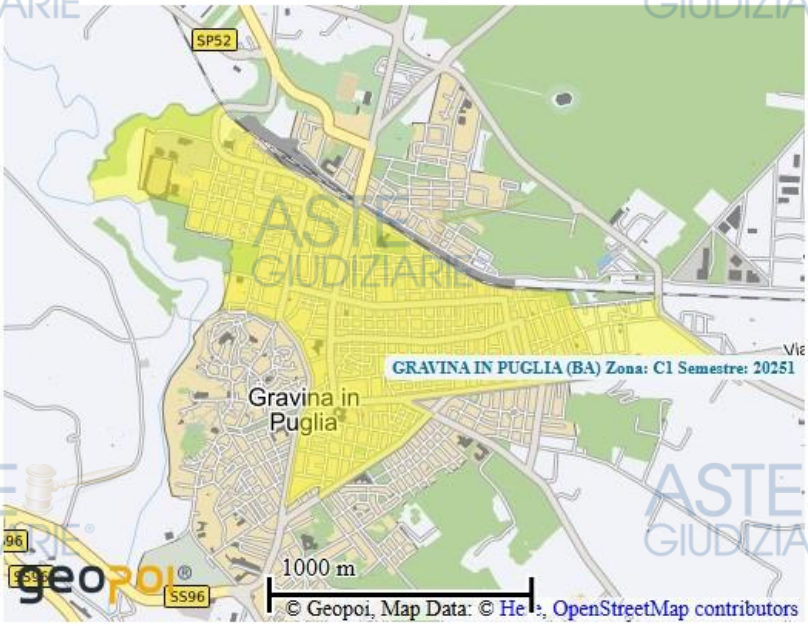
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :

Spazio disponibile per annotazioni





Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni civili, valori di mercato compresi tra un minimo di 1.150,00 €/m2 ed un massimo di 1.500,00 €/m2 e per la tipologia Autorimessa valori di mercato compresi tra un minimo di 420,00 €/m2 ed un massimo di 590,00 €/m2 con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero primo semestre dell'anno 2025, che di seguito si riporta per completezza:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: BARI

Comune: GRAVINA IN PUGLIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE%20BARI-TRIPOLI-MILANO-DE%20GASPERI-GARIBALDI-%20STAZIONE
Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1500	L	3,9	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1050	L	3,1	3,6	L
Autorimesse	Normale	420	590	L	1,4	2	L
Box	Normale	610	890	L	2,3	3,3	L
Posti auto coperti	Normale	500	730	L	1,9	2,5	N

Stampa Legenda

La stima del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto in vendita avverrà con il metodo sintetico.

Pertanto, prendendo a riferimento le pubblicazione del " *Consulente Immobiliare " edito da "ilSole24ore"* ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile "de quo" si ritiene opportuno fissare i seguenti "*coefficienti di differenziazione*" correttivi in considerazione dei principali fattori :

Imm.A1-2) Appartamento al piano secondo su rialzato (3° catastale) e cantina.

- *Coeff. di piano: piano 2- edifici senza ascensore*→C1= 0,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le caratteristiche tipologiche del fabbricato cui esso appartiene e la localizzazione privilegiata essendo l'immobile posto nei pressi delle arterie di via Ragni e via Meninni si ritiene di prendere a riferimento la quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di piano C1= 0,90.

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto e arrotondato a 1.350,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale ed alla difficoltà di accesso ai mutui).

Imm. B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano primo terra

Pertanto, prendendo a riferimento le pubblicazione del " *Consulente Immobiliare " edito da "ilSole24ore"* ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile "de quo" si ritiene opportuno fissare i seguenti "*coefficienti di differenziazione*" correttivi in considerazione dei principali fattori :

- *Coeff. di zona con alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico - piano terra C2= 1,05*

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, si ritiene di prendere a

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

riferimento la quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di zona C2= 1,05.

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto a arrotondato a 620,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale ed alla difficoltà di accesso ai mutui).

Tutti i valori risultano congrui con i dati di compravendite di immobili similari per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

LOTTO UNICO

Imm.A1-2) Appartamento al piano secondo su rialzato (3° catastale) e cantina.

Ne deriva il seguente quadro di insieme :

Sup. ragguag. totale Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	**Valore di mercato dell'immobile (€)**
112,85	1350,00	**152347,50**

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato dell'immobile A1-2) ottenuto dalla stima è pari a 152.347,50 Euro.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Imm. B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano primo terra

Ne deriva il seguente quadro di insieme:

Sup. ragguag. totale Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	**Valore di mercato dell'immobile (€)**
16,00	620,00	**9920,00**

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato dell'immobile B) ottenuto dalla stima è pari ad euro 9.920,00.**

Il valore complessivo ottenuto dalla stima per gli immobili A1-2) e B) di cui al Lotto Unico in vendita descritto in relazione è pari complessivamente a (152.347,50+9.920,00) = Euro 162.267,50 ovvero pari in cifra tonda a 162.000,00 (diconsi euro centosessantaduemila/00)

10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA

Da tale valore di mercato di euro 162.000,00 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi :

A. **per abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,….) pari a 24.300,00 Euro;

B. **per Oneri di cancellazione pignoramento e ipoteca volontaria** € 294,00+35,00 = € 329,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione); Si precisa che l'onere B di Euro 329,00 è posto a carico della Procedura);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

C. **per Oneri per non conformità urbanistica.** I costi tecnici afferenti il perfezionamento delle pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto della presente procedura di cui al paragrafo 5 sono quantificabili in € 5.000,00 oltre oneri come per legge.

D. **per Oneri per non conformità catastale** descritta: € 250,00;

E. **stato di manutenzione e d'uso**: già considerati nella stima.

Ne deriva per il **lotto unico in vendita descritto in relazione: Piena proprietà della Sig.ra ********** *********in regime di separazione dei beni delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Gravina In Puglia con ingresso principale dalla via Silvio Pellico n.5 ed in particolare:**

A1) Appartamento al piano secondo su rialzato (piano terzo catastale). Abitazione di tipo economico in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 15 (ex sub.4-porzione) - Via Silvio Pellico n.5 - piano 3 - Categ. A/3 - Classe 5 - consistenza 5,5 vani - Sup. catastale Totale 113,00 mq, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **111,00 mq - rendita catastale euro 497,09.

A2) cantinola a piano interrato in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 16 (ex sub.4-porzione) - Via Silvio Pellico n.5 - piano S1 - Categ. C/2 - Classe 5 - consistenza 7 mq - Sup. catastale Totale 9 mq - rendita catastale euro 18,80.

B) Pertinenziale Posto auto in rimessa a piano terra. Posto auto in Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 62 subalterno 7 - Via Silvio Pellico n.5/A - piano T - Categ. C/6- Classe 5 - consistenza 14 mq - Sup. catastale Totale 16 mq - rendita catastale euro 44,11.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

come descritto in relazione e negli allegati.

- un **VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a: Euro 132.121,00 (diconsi euro centotrentaduemilacentoventuno/00)** valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato per l'intero coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro 329,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Altamura (BA), lì data del deposito

Cordialmente **IL CTU**

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni di cancelleria (nomina, fissazione udienza, atto di accettazione e giuramento del CTU).

Allegato 2: Convocazione inizio operazioni peritali - custode giudiziario nominato.

Allegato 3: Verbale accesso Custode e operazioni peritali del CTU.

Allegato 4: Rilievo fotografico.

Allegato 5: Allegato grafico.

Grafico 1/3: Rilievo A1) Appartamento a Piano 2° su rialzato (piano 3°catastale);

Grafico 2/3: Rilievo A2) Cantinola a piano Interrato SI;

Grafico 3/3: Rilievo B) pertinenziale posto auto in rimessa a Piano Terra.

Allegato 6: Documentazione catastale: visure storiche ventennali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa

Allegato 7: Ispezione ipotecaria eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b

Allegato n.8: "documentazione storica catastale ed ipotecaria versata in atti" ed integrata dallo scrivente e dal custode giudiziario per gli immobili in oggetto;

Allegato 9: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza storico con relativa richiesta.

Allegato n.10: copia atto di cessione di diritti reali a rogito Notaio Digiesi Giuseppe del 25.02.2022, Rep. 799 racc.665

Allegato 11: Istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia e documentazione scritto tecnica disponibile acquisita

Allegato n.12: Istanza Agenzia Delle Entrate e risposta fornita

Allegato n. 13 : Attestazioni di invio della Relazione alle parti

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 665f562b30ba14adaf4545be8d3b713b