

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

N° 373/2024 R.G.E.

G.E.

Dott. Marisa Attollino

Custode Giudiziario

Avv. Giuseppe [REDACTED]

Promosso da:

[REDACTED]

[Creditore procedente]

CONTRO

[REDACTED]

[Debitore]

PERIZIA DI STIMA

Bari, 07/04/2025

Il CTU

[REDACTED]



1	Premesse	4
1.1	Conferimento dell'incarico	4
1.2	Oggetto dell'incarico	4
1.3	Quesiti	4
2	Descrizione dell'attività peritale	14
2.1	Operazioni peritali	14
2.2	Documentazione acquisita presso l'UTC del Comune di Bari	15
3	Identificazione dei beni	15
3.1	Descrizione dei beni	15
3.2	Stato legittimo degli immobili	17
3.3	Certificato di destinazione urbanistica	18
3.4	Identificazione catastale	18
3.5	Oneri per regolarizzazioni	19
4	Intestazione dei beni	19
4.1	Controlli preliminari	19
4.2	Provenienza	20
4.3	Stato di possesso	20
5	Vincoli ed oneri giuridici	20
5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	20
5.1.1	Atti di vincolo urbanistico:	20
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	21
5.2.1	Iscrizioni:	21
5.2.2	Pignoramenti e sentenze di fallimento:	21
6	Altre informazioni per l'acquirente	22



Contro

6.1	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	22
7	Valutazione	22
7.1	Metodologia, criteri e fonti di valutazione	22
7.2	Calcolo delle consistenze	23
7.3	Determinazione del valore di mercato unitario	24
7.4	Valore complessivo dei beni	24
8	Lotti di vendita	25
9	Conclusioni	25
	Allegati	26



Contro

1 Premesse

1.1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Bari al n° [REDACTED] e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° [REDACTED] con studio professionale a Bari in [REDACTED] n° 94, nominato Esperto Stimatore dall'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 373/2024 di R.G.E. presso il Tribunale di Bari, come da provvedimento del G.E. del 24/11/2024 e giuramento del 06/12/2024 (**Allegato A**), redige la presente perizia di stima.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico di consulenza tecnica ha come oggetto la stima del bene, sottoposto a pignoramento immobiliare da parte della società [REDACTED] di proprietà della signora [REDACTED] ubicato a Bari (BA) in [REDACTED] piano terzo, interno 8, rappresentato da un appartamento censito presso il Catasto Fabbricati dello stesso Comune come di seguito descritto:

- [REDACTED] Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 156 m², Rendita Euro 910,26.

Per poter meglio identificare l'immobile innanzi descritto si rimanda alla documentazione cartografica (**Allegato B**).

1.3 Quesiti

Con il citato provvedimento del 24/11/2024, l'illustrissimo Giudice Dott.ssa Marisa



Contro

Attollino disponeva consulenza tecnica secondo i quesiti sotto riportati:

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

A) In primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

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 risultava 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



Contro

trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risultava proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti 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



Contro

originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà 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.



Contro

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

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



Contro

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 Comune 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



Contro

le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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



Contro

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



Contro

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 alleggi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa



Contro

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 ed 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



Contro

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 Descrizione dell'attività peritale

2.1 Operazioni peritali

Per lo svolgimento delle operazioni peritali si sono resi necessari due sopralluoghi. Il primo accesso, effettuato il 19/12/2024, ha avuto esito negativo a causa dell'assenza dell'esecutato. È stato quindi necessario programmare un secondo sopralluogo, che si è svolto il 13/01/2025. Si allegano i relativi verbali (**Allegato C**). L'ispezione dei luoghi è iniziata alle ore 11:00 del 13/01/2025; in tale occasione è stato possibile visionare l'immobile ed eseguire i rilievi metrici (**Allegati D**) e fotografici (**Allegato E**).



Contro

2.2 Documentazione acquisita presso l'UTC del Comune di Bari

Il sottoscritto CTU, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di perizia, ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Bari, al fine di reperire i relativi titoli edilizi del fabbricato, con particolare riferimento all'immobile oggetto di stima (**Allegato F**).

3 Identificazione dei beni

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Bari (BA), quartiere San Paolo, alla [REDACTED] piano terzo, interno 8, censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari al [REDACTED]

L'unità immobiliare confina a nord con altre unità abitative, presenta affacci a est su [REDACTED] e, a sud e ovest, su un cortile interno. Completa la proprietà una cantinola di pertinenza, ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato condominiale.

3.1 Descrizione dei beni

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento sito in Bari alla [REDACTED] ubicato al terzo piano di un fabbricato condominiale realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), sviluppato su quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile si trova in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale, ben collegata alle principali arterie viarie e dotata dei principali servizi di pubblica utilità.



Contro

L'unità immobiliare è accessibile tramite strade urbane e si raggiunge attraverso l'androne condominiale che prospetta sulla citata [REDACTED]

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura portante in muratura di blocchi di tufo, con solai intermedi e di copertura in latero-cemento. Le tamponature esterne e i tramezzi interni sono realizzati in laterizi forati o tufelle, mentre le superfici interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello e ha una conformazione planimetrica pressoché rettangolare. L'accesso avviene dalla porta collocata sulla sinistra per chi sale le scale dell'androne condominiale.

L'immobile è stato oggetto di interventi di ammodernamento circa vent'anni fa. Le finiture interne comprendono pavimentazione in ceramica e rivestimenti in piastrelle nei bagni, completi di sanitari e rubinetteria. Le pareti sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pitture chiare o dai toni neutri.

I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle avvolgibili come sistema di oscuramento.

L'impiantistica è composta da un impianto elettrico e idrico-sanitario del tipo sottotraccia, nonché da un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori. In relazione all'epoca di costruzione e a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in condizioni manutentive sufficienti, sia per le componenti edilizie che per quelle impiantistiche. Si evidenziano tuttavia fenomeni infiltrativi all'intradosso del solaio della camera esposta a ovest e del balcone verandato, riconducibili a problematiche del lastrico solare condominiale.



Contro

A completamento della proprietà, vi è una cantinola di pertinenza dell'appartamento, ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato e identificata con il numero interno 8. La cantinola presenta una forma pressoché quadrata, con accesso dal corridoio condominiale e un finestrino contrapposto alla porta d'ingresso che garantisce aerazione e illuminazione naturale. Le murature interne sono intonacate, mentre la pavimentazione è costituita da mattonelle in cemento. Le condizioni manutentive risultano complessivamente scarse.

3.2 Stato legittimo degli immobili

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per quanto desunto dal titolo di provenienza, la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto risale ad epoca antecedente al 1967. Tuttavia, dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari, lo stesso ufficio comunicava al sottoscritto, con nota del 20/03/2025, che “[...] *all'interno degli archivi urbanistici della scrivente Ripartizione non è stato possibile identificare il titolo edilizio originario del fabbricato, né pratiche edilizie e/o di condono edilizio*



Contro

inerenti alla singola unità immobiliare". Pertanto, trattandosi di edificio costruito da un ente pubblico, lo IACP, si assume come stato legittimo quello desunto dalla planimetria catastale di primo impianto datata 28/05/1975.

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto alla suddetta planimetria.

Le difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi. In particolare, è stato demolito il muro che originariamente delimitava l'ingresso all'appartamento, consentendo ora l'accesso diretto al soggiorno. Sono state abbattute le tramezzature che separavano il cucinino, al fine di creare un ambiente cucina più ampio. È stato ampliato il bagno, demolendo e ricostruendo una tramezzatura di delimitazione con una delle camere. Inoltre, il balcone è stato verandato con serramenti metallici e vetro.

Tutto quanto sopra descritto è evidenziato nella planimetria di rilievo allegata **(Allegato D)**

3.3 Certificato di destinazione urbanistica

Il CDU non è necessario poiché trattasi di immobile facente parte di un condominio, privo di aree di pertinenza o comunque con aree di pertinenza con superficie inferiore a 5.000 metri quadrati.

3.4 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come riportato nella tabella seguente.



N.	Fg.	Pt.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita Catastale
1				2	A/3	3	7,5 vani	156 m ²	€ 910,26
Indirizzo									

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto alla documentazione catastale in atti (**Allegato G**).

3.5 Oneri per regolarizzazioni

La regolarizzazione urbanistica e catastale dello stato dei luoghi può essere ottenuta mediante la presentazione di una CILA tardiva per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, e con il ripristino dello stato originario (ex ante) relativo allo smontaggio della veranda sul balcone. Gli oneri per le suddette regolarizzazioni possono essere ragionevolmente quantificati come segue:

- Per lo smontaggio e smaltimento della veranda € 2.000,00 oltre IVA;
- Per la pratica edilizia e catastale di regolarizzazione € 3.000,00 oltre IVA, comprensivi di diritti, bolli e sanzioni.

4 Intestazione dei beni

4.1 Controlli preliminari

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si precisa quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile sostitutiva è stata redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio



Contro

in Perugia, dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di BARI Territorio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'Agenzia delle Entrate di BARI e TRANI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, a tutto il 04 ottobre 2024 (**Allegato H**).

Il controllo della documentazione di cui al presente paragrafo è stato effettuato di concerto con il custode, compilando l'apposita check list.

4.2 Provenienza

Sulla scorta della documentazione in atti, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva, si rileva che alla data del pignoramento l'immobile era intestato al soggetto esecutato che l'ha acquisito IN PIENA PROPRIETÀ in forza di atto di Compravendita del [REDACTED], Notaio in Bari (**Allegato H**).

4.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal proprietario e dai propri familiari, dichiarando un numero totale di 4 occupanti.

5 Vincoli ed oneri giuridici

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 Atti di vincolo urbanistico:

- Nessuno.



Contro

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

5.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta ai

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Importo totale € 320.000,00 - Importo Capitale €

160.000,00 - durata 30 anni, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI

SIENA S.P.A. sede Siena (SI), codice fiscale [REDACTED], per la quota di

1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nata a Bari (BA)

, codice fiscale [REDACTED] per la quota di

1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Verbale di pignoramento immobili**, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

sede Milano (MI), codice fiscale [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto

di proprietà e contro [REDACTED] nata a Bari (BA) il

, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di

proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.



6 Altre informazioni per l'acquirente

6.1 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

L'amministratore condominiale, sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sua qualità di amministrativo pro-tempore del Condominio di [REDACTED] comunicava al custode quanto segue:

- *"[...] la quota condominiale mensile da corrispondere salvo conguaglio è di € 40,00".*
- *"[...] la debitoria de [REDACTED] nei confronti del condominio ammonta ad € 4.780,91. Si allega ultima delibera assembleare".*

Si rimanda alle comunicazioni ricevute dall'amministratore con i relativi allegati (Allegato I).

7 Valutazione

7.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione

La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo del confronto di mercato, applicando un procedimento sintetico-comparativo. L'obiettivo principale è determinare il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto con beni simili, recentemente compravenduti o attualmente offerti sul medesimo segmento di mercato, apportando gli opportuni aggiustamenti dei prezzi in base a specifiche caratteristiche. Le principali variabili di confronto considerate sono: ubicazione, caratteristiche del fabbricato, piano, stato manutentivo, livello impiantistico e dimensioni. La superficie commerciale, che rappresenta il parametro tecnico utilizzato per la stima, è determinata come somma della superficie dei vani



principali, al lordo delle murature interne e perimetrali, e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (sia di ornamento che di servizio), omogeneizzata mediante coefficienti di ragguaglio. Per quanto riguarda le fonti utilizzate, al fine di garantire una stima corretta e veritiera, sono state effettuate indagini di mercato mirate alle quotazioni di immobili comparabili a quelli oggetto di stima, attraverso la consultazione di annunci disponibili online sui siti delle agenzie immobiliari. Poiché si trattava di prezzi offerti e non di transazioni concluse, le quotazioni sono state opportunamente ridotte di una percentuale che tiene conto della normale trattativa immobiliare. Inoltre, per una migliore comprensione delle dinamiche di mercato, i valori ottenuti tramite le indagini dirette sono stati confrontati con quelli espressi nelle schede della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, consultabili sul sito dell'Agenzia del Territorio e reperibili attraverso il portale Geopoi.

7.2 Calcolo delle consistenze

Si riporta il calcolo delle consistenze (**Allegato J**), in termini di somma delle superfici commerciali, determinate sulla base delle superfici lorde applicando opportuni coefficienti di ragguaglio alle pertinenze esclusive.

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m ²]	Ragguaglio	Comm. [m ²]
U	Abitazione	3	3,00	145,00	100%	145,00
	Balcone	3	-	22,00	30%	7,00
	Cantinola	S1	3,00	16,00	25%	4,00
CONSISTENZA TOTALE [m ²]						156,00



7.3 Determinazione del valore di mercato unitario

Dall'analisi del mercato immobiliare della zona è emerso che gli immobili simili a quelli in oggetto sono compravenduti tra 800,00 €/m² e 1.500,00 €/m².

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, le unità immobiliari oggetto di valutazione appartengono alla [REDACTED] FERR. ADRIATICA, VIALE DE GENNARO, MAESTRI DEL LAVORO, MILELLA, CAPOSCARDICCHIO, DELLE REGIONI, DE RIB) con un valore di mercato compreso tra 950,00 €/m² e 1.350,00 €/m² per la tipologia abitazioni di tipo economico con un normale stato conservativo.

A seguito dei confronti e degli aggiustamenti operati si ottiene un valore unitario pari a € 1.000,00 al metro quadro.

Per gli aggiustamenti eseguiti si rimanda all'elaborato specifico di valutazione (**Allegato K**).

7.4 Valore complessivo dei beni

Applicando il valore di mercato unitario alle consistenze calcolate si riporta una tabella del valore complessivo dei beni oggetto di stima.

Lotto	Dati catastali	Consistenza	V. unitario	V. tot
Unico	[REDACTED]	156 m ²	1.000,00 €/mq	156.000,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Lotto	Dati catastali	V. merc	Coeff. Rid.	V. ridotto
Unico	[REDACTED]	156.000,00 €	15%	133.000,00 €



Contro

8 Lotti di vendita

LOTTO UNICO

Appartamento in Bari (BA), quartiere San Paolo, alla [REDACTED] piano 3,
interno 8, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Bari al [REDACTED]

Valore di mercato: € 156.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): **€ 133.000,00**

Consistenza: 156 m².

Confini: L'unità immobiliare confina a nord con altre unità dello stesso edificio. Ad est, l'immobile affaccia su [REDACTED] mentre a sud e a ovest si affaccia su un cortile interno. Il bene è completato da una cantinola di pertinenza, situata al piano scantinato del fabbricato condominiale.

9 Conclusioni

Il sottoscritto CTU, consultati i documenti in atti, svolti i sopralluoghi e ogni indagine necessaria alla redazione della presente perizia, costituita da n° 26 facciate dattiloscritte, compreso il frontespizio ed esclusi gli allegati di cui al successivo elenco, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dall'illustrissimo Giudice Dott.ssa Marisa Attollino.



Contro

Allegati

Nell'elenco seguente si riportano gli allegati citati nel corpo del testo del presente elaborato.

- Allegato A.** Verbali di nomina e di giuramento;
- Allegato B.** Inquadramento territoriale dei luoghi oggetto di contenzioso;
- Allegato C.** Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato D.** Rilievo metrico;
- Allegato E.** Documentazione fotografica;
- Allegato F.** Accesso agli atti presso il Comune;
- Allegato G.** Documentazione catastale;
- Allegato H.** Certificazione notarile e atto di provenienza;
- Allegato I.** Comunicazioni ricevute dall'amministratore con allegati.
- Allegato J.** Planimetrie di calcolo delle consistenze;
- Allegato K.** Tabelle di valutazione con indagine di mercato.

Bari, 07/04/2025

Il CTU

