

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott.ssa Marisa ATTOLLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 286/2024

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Società coop. per azioni**

(Codice Fiscale e P. I.V.A.: 00604840777) (avv. Alessandro Carbone)

in danno di

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED] ([REDACTED])

 

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA



INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato	10
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	12
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	12
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	13
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	14
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	15
5.1	descrizione analitica immobile A)	15
5.1.1	stato di possesso immobile A).....	17
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente	18
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	18
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	19
5.2.1	Stima immobile A)	20
5.2.2	stima LOTTO 1	21
6	CONCLUSIONI.....	22

APPENDICI

Appendice 0) verbali di sopralluogo del 29.11.2024 e del 09.12.2024;

Appendice 1) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato in regime di separazione
legale dei beni;

Appendice 2) ispezione ipotecaria del 20/27 febbraio 2025;

Appendice 3) visura catastale storica immobile oggetto di pignoramento;

Appendice 4) stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di
pignoramento;

Appendice 5) planimetria catastale immobile sito in Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi
Carducci n. 40 oggetto di pignoramento;

Appendice 6) istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Putignano (BA) del 12.02.2025;

Appendice 7) titolo edilizio immobile pignorato: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 113/1962
rilasciato in data 05.11.1962;

Appendice 8) Certificato di Abitabilità del 16 agosto 1964 rilasciato dal Comune di Putignano (BA);



- Appendice 9)** *atto di provenienza del bene in favore del debitore esecutato, atto di compravendita per notar Pantaleo Salvatore in Putignano (BA) del 12 aprile 2004 Repertorio 29218 Raccolta 5199 trascritto in data 19 aprile 2006 Registro Particolare 13534 Registro Generale 20635;*
- Appendice 10)** *planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;*
- Appendice 11)** *documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;*
- Appendice 12)** *attestazione Agenzia delle Entrate su inesistenza contratti di locazione registrati in data anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento;*
- Appendice 13)** *dichiarazione amministratore pro-tempore condominio via G. M. Romanazzi Carducci n. 40;*
- Appendice 14)** *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;*
- Appendice 15)** *raccomandata A.R. del 10.03.2025 (nn. 15319453112-3) di invio perizia al debitore esecutato.*



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di nomina dell'esperto con nuova fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. dell'08.11.2024 (inviato telematicamente via p.e.c. in pari data 08.11.2024), riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 286/2024) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 luglio 2024 Registro Particolare 27450 Registro Generale 35701 a favore di *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società cooperativa per azioni C.F. e P. I.V.A.: 00604840777* con sede legale in Altamura (BA) alla via Ottavio Serena n. 13, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]:

- ✓ Unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi.

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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



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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di*



oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*



- 14) 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 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.



2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle del formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 29 novembre 2024, alle ore 10:30, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Antonio De Venere, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si tentava di effettuare il primo accesso all'interno del cespite oggetto di pignoramento e stima sito in Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40; diversamente, stante l'assenza del debitore esecutato, il Custode Giudiziario ed il c.t.u. nominati aggiornavano l'avvio delle operazioni peritali a data da destinarsi.

Successivamente, nella giornata del 09 dicembre 2024 ore 10:55, dopo informale accordo con il figlio del debitore esecutato, gli ausiliari del giudice esperivano il primo accesso nell'immobile pignorato sito in Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40.

In tale occasione, alla presenza del sig. [REDACTED], residente nell'immobile pignorato (come da dichiarazione resa) e figlio del debitore esecutato, il sottoscritto c.t.u. procedeva, in successione, al rilievo celerimetrico e fotografico completo dell'immobile pignorato collocato nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al civico n. 40 di via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci.

Altresì, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso.

Con la stesura del verbale di avvenuto sopralluogo (**app. n. 0**), letto, confermato e sottoscritto dal Custode Giudiziario avv. A. De Venere, dallo scrivente c.t.u., nonché dal figlio del debitore esecutato presente, si dichiaravano concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva, rimandando al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.



3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 286/2024 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società cooperativa per azioni C.F. e P. I.V.A.: 00604840777* con sede legale in Altamura (BA) alla via Ottavio Serena n. 13, ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del notaio in Corleone (PA) dott. Giulia Messina Vitrano; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, contenente i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, secondo il parere dello scrivente c.t.u., non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 17 luglio 2024 Registro Particolare 27450 Registro Generale 35701, atteso che la trascrizione più remota indicata risale all'anno 2006, ovvero anteriore di circa diciotto anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento. In tale ambito, sarebbe opportuno, da parte del creditore procedente, provvedere all'integrazione della succitata relazione notarile in maniera tale che essa contenga anche l'atto di acquisto derivativo mancante, con cui l'immobile pignorato fu alienato a [REDACTED] (nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]), trascritto in data 14 aprile 1995 Registro Particolare 9518 Registro Generale 12554).
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi del presente elaborato peritale di stima.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato; i suddetti certificati (estratto per riassunto dell'atto di matrimonio completo delle annotazioni a margine), rilasciati dal Comune del luogo in cui è residente il debitore esecutato e dove si è celebrato il matrimonio, risultano acquisiti dallo scrivente c.t.u. ed allegati al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Putignano (BA) fg 35 ptc 840 sub 23 via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, piano 1), il debitore esecutato risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.



4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezioni ipotecarie effettuate nelle giornate del 20.02.2025 e del 27.02.2025) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si rappresentano le iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (17.07.2024) come prodotte dal creditore procedente, ad eccezione della più remota, quella eseguita nell'anno 1995; in dettaglio, dalla meno recente alla più recente, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 14 aprile 1995 Registro Particolare 9518 Registro Generale 12554, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Maria Panessa in Putignano (BA) del 07 aprile 1995 Repertorio 1171, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA):
 - al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi;
2. Trascrizione del 19 aprile 2006 Registro Particolare 13533 Registro Generale 20634, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: FRL PQL 54H07 H096T e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], da parte degli eredi [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per notar Pantaleo Salvatore in Putignano (BA), del 12 aprile 2004 Repertorio 29218 Raccolta 5199, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] ereditavano i diritti per 1/2 ciascuno della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA):
 - al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi;
3. Trascrizione del 19 aprile 2006 Registro Particolare 13534 Registro Generale 20635, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Pantaleo Salvatore in Putignano (BA) del 12 aprile 2004 Repertorio 29218 Raccolta 5199, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero, in regime patrimoniale di separazione



legale dei beni, della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA):

- al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi;
4. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 19 aprile 2006 Registro Particolare 3628 Registro Generale 20636, a favore di *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società cooperativa per azioni C.F. e P. I.V.A.: 00604840777* con sede legale in Matera (MT) (domicilio ipotecario eletto in Putignano (BA) p.zza Principe di Piemonte n. 6) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] quest'ultima quale debitore non datore d'ipoteca (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Pantaleo Salvatore in Putignano (BA) del 12 aprile 2004 Repertorio 29219 Raccolta 5200, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA):
- al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi;
5. Trascrizione del 03 gennaio 2007 Registro Particolare 311 Registro Generale 365, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: FRL PQL 54H07 H096T e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: FRL PTR 61D02 H096K contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione della successione, denuncia n. 56 vol. 74 del 30.07.2004 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro, per morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], con cui i figli del defunto, [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], ereditavano i diritti, per 1/2 ciascuno, della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA):
- al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi;
6. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 17 luglio 2024 Registro Particolare 27450 Registro Generale 35701 in favore di *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società cooperativa per azioni C.F. e P. I.V.A.: 00604840777* con sede legale in Altamura (BA), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento immobili della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 09 luglio 2024 Repertorio 7079:
- Unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano



1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi.

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 286/2024, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ Unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi, intestato a:

☛ [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Putignano (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ Unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi.

4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Putignano (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 07.11.2024 (**app. n. 6**), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che accoglie l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Putignano (BA) al civico n. 40 di via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi, è stato realizzato con regolare Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 113/1962 rilasciato dal Comune di Putignano (BA) in data 05.11.1962 ed allegato al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 7**);
- ✓ non risultano ulteriori pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relative all'immobile oggetto di pignoramento sito in Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto c.t.u.;
- ✓ Il fabbricato che accoglie l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta munito di regolare *Certificato di Abitabilità* rilasciato dal Comune di Putignano (BA) in data 16 agosto 1964 che



risulta allegato al presente elaborato peritale, in uno al certificato di collaudo statico del manufatto che accoglie il cespite oggetto di stima (**app. n. 8**);

- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (*app. n. 5*), la planimetria allegata al titolo edilizio acquisito (*app. n. 7*) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato nel titolo abilitativo non corrisponde a quanto indicato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione ed al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate lievi difformità di tipo distributivo (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature interne all'immobile risulta difforme rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati al titolo edilizio ed alla planimetria catastale). In merito alla sanabilità di tali modeste difformità, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002 e dalla Legge 105 del 2024, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, **gli abusi risultano sanabili** presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una C.I.L.A. tardiva, ovvero ad opere già realizzate). Con riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione dell'entità degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, procedura di accatastamento nuova planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione *Accertamento di conformità* completo di progetto architettonico, pratica Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 1.000,00/1.500,00 €.
- ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ da ricerche effettuate presso il sito internet istituzionale <https://adriatica.zes.gov.it>, è stato possibile verificare la non insistenza del bene pignorato in zona Zes;
- ✓ la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. con congruo anticipo rispetto all'emissione del decreto di trasferimento immobile da parte del Giudice Esecutore.

4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanza effettuata presso lo studio del notaio rogante, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], atto di compravendita per notar Pantaleo Salvatore in Putignano (BA) del 12



aprile 2004 Repertorio 29218 Raccolta 5199 trascritto in data 19 aprile 2006 Registro Particolare 13534 Registro Generale 20635 che si allega alla presente (**app. n. 9**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) alloggio residenziale sito nel Comune di Putignano (BA), al piano primo di un edificio per civile abitazione accessibile da via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, costituito da porzione di fabbricato composta da corridoio distributivo che serve una stanza da letto doppia, una cucina, un servizio igienico ed un soggiorno, per una superficie lorda coperta di 65,39 mq (superficie utile di 58,17 mq), oltre n. 2 logge di superficie complessiva pari a 14,40 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi.



5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica immobile A)

L'unità residenziale oggetto di procedura espropriativa è collocato al piano primo di un fabbricato per civile abitazione di n. 5 piani fuori terra sito in Putignano (BA) con accesso da via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, nella porzione semi-periferica all'estremo nord dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata attorno al centro storico a partire dagli anni sessanta/settanta in poi.

Tale zona, caratterizzata da una profonda trasformazione urbanistica ed edilizia (quasi completamente terminata), risulta attualmente sede di numerosi edifici a carattere prettamente residenziale, sia di tipo condominiale che di tipo mono e bifamiliare (tipologie edilizie molto rare); altresì, la presenza riscontrata di scuole materne e dell'obbligo, di centri di aggregazione sociale, di centri di culto, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio, contribuisce a far perdere a tale porzione del territorio comunale di Putignano (BA) le tipiche peculiarità dei quartieri dormitorio trasformandola in una zona, caratterizzata dalla presenza di un numero adeguato di servizi ed attività commerciali, all'interno della quale si sviluppa una parte significativa della vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini residenti.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui unico accesso di tipo pedonale avviene dal civico n. 40 di via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci, risulta costituito da complessivi n. 5 piani fuori terra di cui n. 4 piani (dal piano primo al piano quarto) destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale ed un piano (piano terra a quota marciapiedi) destinato ad accogliere locali deposito/esercizi commerciali; il fabbricato in oggetto risulta sprovvisto di ascensore condominiale.

L'immobile pignorato, collocato al piano primo di tale edificio accessibile esclusivamente dal portone pedonale sito al civico n. 40 di via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci, presenta una superficie lorda coperta interna pari a 65,39 mq e risulta munito di affacci orientati esclusivamente verso le pubbliche strade via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e via San Francesco D'assisi.

La porta d'accesso all'alloggio è collocata sul pianerottolo di arrivo del primo piano del fabbricato, in corrispondenza della parete di sinistra rispetto a coloro che giungono dalle scale condominiali; essa introduce in un corridoio di notevole lunghezza che funge anche da ingresso, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta molto allungata e superficie utile pari a 10,68 mq.

Detto spazio, non aerato ed illuminato naturalmente se non quando la porta d'ingresso risulta aperta, serve in maniera diretta la totalità degli ambienti che costituiscono l'alloggio, tanto della zona giorno quanto della zona notte; in particolare, sulla parete di sinistra per chi entra nell'alloggio è possibile rilevare, nell'ordine, la porta d'accesso nella camera da letto, nella cucina, nel servizio igienico (unico) in dotazione e nel soggiorno.

Dalla camera da letto doppia, caratterizzata da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 14,00 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra a nord che consente l'accesso alla loggia di consistenza pari a 5,30 mq, condivisa con la cucina, prospiciente via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci.

Dalla cucina, caratterizzata da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 11,05 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra a nord che consente l'accesso alla medesima loggia di consistenza pari a 5,30 mq, condivisa con la camera da letto doppia, prospiciente via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci.



Dal servizio igienico, caratterizzato da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 4,10 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una finestra a nord che consente l'affaccio su via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci; un gradino, caratterizzato da un'alzata pari a circa 10 cm, segna il passaggio dal corridoio distributivo al servizio igienico in descrizione. Nella prima parte del servizio igienico, quella a contatto con il corridoio, è stata rilevata la presenza di un soppalco in muratura utilizzato come un ripostiglio.

Dal soggiorno, caratterizzato da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 16,31 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie a n. 2 porte-finestre collocate ad est ed a nord che consentono l'accesso alla seconda loggia in dotazione, di tipo angolare e consistenza pari a 9,10 mq, prospiciente via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e via San Francesco D'Assisi.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezza interna utile pari a circa 3,00 m (circa 2,90 in corrispondenza del servizio igienico nella porzione sprovvista di soppalco); tutte le altezze rilevate sono state calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura piano finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 10 e 11**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti costituenti i solai ai vari piani compreso quello di copertura sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da plinti di fondazione (in corrispondenza dei pilastri) e da travi rovesce (in corrispondenza dei setti perimetrali controterra).

I muri di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna realizzata con laterizi forati da 8 cm ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica; la coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tombagno è costituito, in generale, da intonaco per esterni e tinteggiatura finale di colore chiaro tenue (bianco), ad eccezione della fascia che identifica il vano scala collocata sul prospetto di via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci, di altra fascia verticale che separa le logge collocata sul prospetto prospiciente via San Francesco D'Assisi e della zoccolatura di base di altezza pari ad 1,00 mt circa, caratterizzate da un rivestimento a rilievo color sabbia con effetto finale granigliato.

elementi di rifinitura dell'immobile pignorato

Il pavimento dell'intero locale deposito, ad eccezione del servizio igienico, è realizzato con lastre quadrate di materiale lapideo di 2° scelta color grigio scuro con numerose sfumature e venature di intensità variabile, posate in opera con le fughe disposte parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato.

La pavimentazione del servizio igienico è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta, posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato, di colore vivo ed acceso di tonalità azzurra.

Le pareti relative all'intero alloggio, ad eccezione del servizio igienico e della cucina, sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; diversamente, mentre il rivestimento delle pareti del servizio igienico, quasi a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, risulta costituito da piastrelle in ceramica di colore chiaro privi di elementi decorativi, il rivestimento della cucina presenta, per un'altezza di circa 1,60 m rispetto al pavimento, un ringrosso rivestito con materiale plastico raffigurante piastrelle tipiche da cucina o da servizio igienico.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, risulta intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.



La porta d'ingresso, costituita da un telaio in legno ed acciaio e munita di un sistema di serraggio di tipo semi-recente, è del tipo blindata; le porte interne, in legno tamburato e caratterizzate da uno spessore unico, complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore marrone, presentano un riquadro centrale di forma rettangolare in vetro satinato (ad eccezione della porta del servizio igienico, interamente in legno).

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione del servizio igienico e della cucina, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune, di colore grigio chiaro ed altezza pari ad 8 cm circa.

Gli infissi, in pvc di seconda generazione elettrocolorati bianco completi di vetro camera, sono della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per la presenza di due pezzature, una all'interno e l'altra all'esterno, non continue.

impianti in dotazione all'immobile pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario ed impianto elettrico; per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, pur essendo stata rilevata la presenza di caloriferi in alluminio in ciascun ambiente dell'immobile, esso non risulta funzionante causa la mancanza di caldaia di alimentazione.

Con riferimento al gas necessario per la cottura degli alimenti, l'intero fabbricato, e pertanto ciascuna unità immobiliare in esso contenuta, risulta alimentato da un impianto dedicato (contatore di lettura collocato sul balcone rettilineo prospiciente via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci) per il quale ciascun consumatore risulta munito di contratto privato con la società erogatrice del servizio.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, ma non più a norma soprattutto con riferimento all'impianto elettrico, risultano funzionanti ma necessitano di un intervento di manutenzione ed adeguamento alle norme attualmente vigenti.

stato di conservazione immobile pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero cespite, soprattutto per quanto attiene la dotazione impiantistica, si mantiene in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, atteso che gli impianti necessitano di un intervento di ristrutturazione ai fini di un adeguamento alle normative attualmente vigenti, ovvero si presentano incompleti (impianto di riscaldamento sprovvisto di caldaia).

Con riferimento alle parti civili, si ritiene che lo stato di conservazione sia accettabile, atteso che non pare vi siano stati nel recente passato interventi di manutenzione ordinaria.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento in termini di superfici convenzionali:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta immobile	65,39	1
superficie logge	14,40	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
TOTALE		69,71

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 69,71 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.1.1 stato di possesso immobile A)

L'immobile attualmente è in uso al debitore esecutato ed a suo figlio, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], rappresentandone per entrambi l'abitazione di residenza.

Da ricerche condotte dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento come emerge dall'attestazione rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate su esplicita richiesta dello scrivente c.t.u. (**app. n. 12**).



5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente

Interpellato l'amministratore di condominio del fabbricato di via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, è emerso che alla data del 01.03.2025 il debitore esecutato non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali; in particolare, risulta debitore nei confronti del condominio della seguente somma, come rappresentata nell'allegata dichiarazione all'uopo acquisita (**app. n. 13**):

ammontare complessivo massa debitoria: **€1.183,99** (diconsi euro millecentoottantatre/99).

Con riferimento alla quota condominiale relativa all'immobile in oggetto, si segnala che essa ammonta a 50,00 € trimestrali (200,00 €/anno).

Altresì, come possibile evincere dalla succitata dichiarazione resa, l'assemblea condominiale del condominio, alla data suindicata, non ha emesso delibere che approvino lavori straordinari.

In ultimo, si segnala che alla data della dichiarazione resa dall'amministratore *pro-tempore* non sussistono contenziosi che coinvolgono il condominio sito in Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto dell'aggiudicazione dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 19 aprile 2006 Registro Particolare 3628 Registro Generale 20636, a favore di *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società cooperativa per azioni C.F. e P. I.V.A.: 00604840777* con sede legale in Matera (MT) (domicilio ipotecario eletto in Putignano (BA) p.zza Principe di Piemonte n. 6) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] quest'ultima quale debitore non datore d'ipoteca (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Pantaleo Salvatore in Putignano (BA) del 12 aprile 2004 Repertorio 29219 Raccolta 5200, con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA):
 - al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi;
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 17 luglio 2024 Registro Particolare 27450 Registro Generale 35701 in favore di *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società cooperativa per azioni C.F. e P. I.V.A.: 00604840777* con sede legale in Altamura (BA), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento immobili della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 09 luglio 2024 Repertorio 7079:
 - Unità immobiliare costituita da alloggio residenziale sito nel Comune di Putignano (BA) alla via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci n. 40, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 35 ptc 840 sub 23** via Giuseppe Romanazzi Carducci n. 40, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq superficie catastale



totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita euro 334,41 confinante con vano scala, con via Giuseppe Maria Romanazzi Carducci e con via San Francesco D'Assisi.

5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell' *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 14**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da



oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.2.1 Stima immobile A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2024, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio economico di tipo residenziale in normale stato di conservazione ubicato nella città di Putignano (BA) in zona semi-centrale, oscilla tra 850,00 €/mq e 1.250,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2024, si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile A) un valore medio unitario di 1.050,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 400,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 69,71$ mq, si ricava una prima stima di massima per l'immobile A) pari a € 73.195,50; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in una zona semi-centrale del paese di Putignano (BA), ovvero in una porzione del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di alcuni servizi e da cui si possono raggiungere agevolmente le maggiori arterie di comunicazione con i centri abitati limitrofi.

L'ubicazione, pertanto, si considera superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,2**.

Vetustà e tipologia costruttiva: benché il fabbricato sia di costruzione non più recente, esso presenta alcune caratteristiche costruttive non lontane rispetto agli standard edilizi attuali.

In aggiunta, le ridotte dimensioni planimetriche dell'immobile pignorato potrebbero incoraggiare l'interesse di eventuali acquirenti.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di poter considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, superiore rispetto alla media con coefficiente **Cv = + 0,2**.

Funzionalità: l'unità immobiliare risulta ben suddivisa da un punto di vista distributivo consentendo di sfruttare al massimo lo spazio a disposizione; in tale ambito, appare stona la presenza di un'alzata necessaria per raggiungere la quota calpestio del servizio igienico, nonché la distribuzione degli affacci che non consentono ricambi d'aria immediati e continui.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cf = + 0,0**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di mediocre qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo leggermente inferiore rispetto alla media e pari a **Cq = - 0,1**.



Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare visionata presenta problematiche legate alla situazione di criticità degli impianti, motivo per cui è opportuno assegnare, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo inferiore rispetto alla media della zona e pari a **Cm = - 0,2**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,2 + 0,2 + 0,0 - 0,1 - 0,2) / 5 = + 0,02$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [1.050,00 + 0,02 \times (1.250,00 - 850,00)] \times 69,71 \approx 74.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, in virtù dell'abuso evidenziato nel precedente paragrafo 4.3, sanabile con un esborso stimato in circa € 1.500,00, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima complessiva pari a:

$$V_e = 74.000,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 72.500,00 \text{ €}$$

5.2.2 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 72.500,00 \text{ € (diconsi euro settantaduemilacinquecento/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione del 15% ottenendo il seguente valore:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 72.500,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 62.000,00 \text{ (diconsi euro sessantaduemila/00)}.$$



6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ **E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);**
- ❖ **L'immobile A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di modeste difformità che riguardano esclusivamente aspetti distributivi come meglio descritti nel precedente par. 4.3 cui si rimanda per approfondimenti;**
- ❖ **lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) (lotto 1) oggetto di pignoramento risulta mediocre;**
- ❖ **il valore del bene pignorato appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a €62.000,00 (diconsi € sessantaduemila/00).**

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Alessandro Carbine, procuratore del creditore procedente (pec: alecarbone@certmail-cnf.it e per raccomandata A/R al debitore esecutato (**app. n. 15**), costituita da 22 (ventidue) facciate dattiloscritte e n. 16 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 10 marzo 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Marco". To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "INGEGNERE", "MARCO STRAMAGLIA", "Sez. A - 718", "n) INDUSTRIALE", "o) dell'INFORMAZIONE", and "PROVINCIA DI BARI".

