

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. A. RUFFINO**

**PROCEDIMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 106/2023**

**PROMOSSO DA: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

**IN DANNO DI: .....**

**Perizia di Stima**  
**Lotto A**



**1. PREMESSA**

L'immobile oggetto di pignoramento è specificato qui di seguito:

1. Unità immobiliare in Palo del Colle (BA) alla via Venezia, 24 – piano terra - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 21 Particella 2344 sub. 4 - Categoria A/3 classe 3 vani 2,5 – Rendita catastale € 180,76;

L'immobile è di proprietà di:

- ..... , C.F. ...., nato a ..... il ....., proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

ed è pervenuto allo stesso attraverso il seguente atto:

- atto di compravendita del 22/09/2008 (Repertorio 36302/14997 del 22/09/2008), a rogito Notaio Giuseppe CARDINALI.

L'immobile di cui sopra, adibito ad uso residenziale, fa parte di una palazzina sita in Palo del Colle (BA) alla Via Venezia, 24, composta da 3 piani fuori terra.

L'immobile, di costruzione anteriore al 1936, ha subito frazionamento in base alla seguente pratica edilizia:

- DIA del 07/05/2008.

**2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - IMMOBILE "A"**

In data **13/09/2023** previo appuntamento concordato con il proprietario, il sottoscritto si è recato, unitamente alla Custode del Bene, Dott.ssa Alessandra L'ABBATE, presso l'immobile oggetto del presente procedimento e si è dato inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi fotografici e metrici e rilevando quanto di seguito descritto dove, per una maggiore comprensione si farà riferimento alle foto (vedi allegato A.2) e agli allegati grafici in cui sono riportate le Piante quotate e le Piante con indicato l'orientamento delle foto a cui di volta in volta si farà riferimento (vedi allegato A.1).

All'incontro fissato, era presente il Sig. ...., il quale ha dato ampia disponibilità alla effettuazione dei rilievi dell'immobile oggetto di perizia.

Dati catastali dell'immobile:

N.	Dati identificativi			Dati di classamento			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
1	21	2344	4	A/3	3	2,5	€ 180,76

L'immobile presenta i seguenti confini:

Nord	Confinante con altra proprietà
Sud	Confinante con altra proprietà
Est	Prospiciente Vico I Napoli
Ovest	Prospiciente Via Venezia

L'immobile è ubicato a piano terra ed è dotato di doppio ingresso da strade pubbliche dal civico 24 di Via Venezia e dal civico 32 di Vico I Napoli.

L'immobile non è dotato di pertinenze condominiali.

L'appartamento, a cui si accede attraverso due porte in ferro (vedasi foto 1-9), è composto da due ambienti ed accessori: due vani (vedasi foto 2-3-4-9), ripostiglio (vedasi foto 5) ed un bagno provvisto di lavabo, bidet, Wc e piatto doccia (vedi foto 7-8).

#### Caratteristiche strutturali dell'appartamento:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è realizzato in muratura portante con soffitti a volta a stella.

La finitura esterna dei prospetti dell'edificio è realizzata con pitturazione, a piano terra è presente zoccolatura in pietra naturale.

#### Opere di finitura dell'immobile:

L'immobile risulta ad oggi privo di qualsiasi finitura sia a parete, a soffitto e a pavimento e privo di impianti funzionanti. Sono presenti infissi interni in ferro ed esterni in ferro a singolo vetro.

Da quanto rilevato erano iniziati dieci anni orsono opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, mai completate, costituenti nelle sole demolizioni di pareti interne e rimozione degli impianti.

Ulteriori caratteristiche dell'immobile:

- Infissi esterni: gli infissi esterni sono realizzati in ferro con singolo vetro;
- Pavimenti: i pavimenti sono in materiale ceramico;
- Rivestimenti: i rivestimenti presenti nel bagno sono in materiale ceramico;
- Bagno: il bagno è dotato di lavabo, WC, bidet e piatto doccia;
- Finiture interne: le pareti ed i soffitti sono rivestiti con pitturazione;

L'altezza interna dell'immobile è pari a 3,90 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta carente e da considerarsi a tutti gli effetti "a rustico", e per quanto riguarda gli impianti essi risultano non a norma.

La determinazione della superficie commerciale viene effettuata secondo i criteri dettati dall'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1999 e della norma UNI 10750.

Di seguito si riporta in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. La somma delle superfici parziali ci darà la Superficie Lorda Commerciale (SLC).

Progr.	Locale	Piano	Sup. netta	Coeff. Sup. Comm.	Sup. Lorda Commerciale
1	Vano	T	20,92 mq	1,00	20,92 mq
2	Vano	T	16,86 mq	1,00	16,86 mq
3	Bagno	T	2,76 mq	1,00	2,76 mq
4	Ripostiglio	T	3,32 mq	1,00	3,32 mq
<b>Superficie Lorda Commerciale Totale</b>					<b>43,86 mq</b>

### 3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà del Sig. ...., ed è pervenuto allo stesso attraverso atto di compravendita del 22/09/2008 (Repertorio 36302/14997 del 22/09/2008), a rogito Notaio Giuseppe CARDINALI.

L'immobile è attualmente inutilizzato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

#### 4.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non sono presenti pesi condominiali per l'immobile in oggetto.

Non esistono altri vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile non risulta di interesse storico artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge 1° giugno 1936.

Non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente all'immobile oggetto di procedimento

#### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il 20/03/2023 ai nn.13266/10012 emesso dal Tribunale di BARI e notificato il 02/03/2023 contro ..... nato in ..... il ..... a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Bari il 24/09/2008 ai nn.45336/8274 atto notarile pubblico per notar CARDINALI GIUSEPPE (BARI) del

22/09/2008, rep.36303/14998, per EURO 98.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 49.000,00 contro ..... nato in ..... il ..... a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari e conservatoria dei R.R.I.I. di Bari nel periodo successivo alla data del pignoramento e fino alla data del 06/12/2023 (vedi Allegato A.7) a carico degli immobili oggetto di stima, non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **4.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non esistono ulteriori informazioni di rilievo per l'acquirente.

#### **5. CONFORMITA' EDILIZIA**

Dall'esame degli elaborati progettuali relativi all'ultima autorizzazione edilizia, delle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati sul posto si sono riscontrate le seguenti discordanze tra il progetto autorizzato e quanto rilevato come si presenta ad oggi:

- a) Sono stati demoliti i due divisori interni nel primo vano ad ingresso da Via Venezia
- b) È stato realizzato un locale bagno sulla zona retrostante del locale con realizzazione di una apertura sul prospetto per l'alloggiamento di una finestra
- c) È stata realizzata una nicchia ed una apertura sul prospetto per l'alloggiamento di una finestra

Per le opere di cui al punto a) - b), poiché tali opere sono realizzate in difformità allo stato legittimo dei luoghi e:

- sono di modesta entità e non comportano variazioni essenziali poiché modificano solo la distribuzione interna;
- sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento attuale;

è possibile sanarle attraverso il deposito di C.I.L.A. tardiva, trattandosi di opere di cui all'art. 6bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previo aggiornamento della planimetria catastale.

Per le opere di cui al punto c) si configura un abuso dal punto di vista strutturale.

La regolarizzazione edilizia per abusi edilizi di tipo strutturale può avvenire mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/01; tale procedura è necessaria per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e regolarizzare l'illecito edilizio se rispondente al criterio di doppia conformità della disciplina urbanistico edilizia vigente.

Il criterio di doppia conformità consiste nell'aderenza alla normativa edilizia dell'abuso da sanare sia all'epoca della sua realizzazione che all'epoca della pratica di sanatoria; in caso di mancanza di questo

principio la sanatoria non è possibile.

Dal punto di vista tecnico è necessario effettuare una valutazione della sicurezza dei soli interventi abusivi, verificando il rispetto dei livelli di sicurezza indicati nelle NTC 2018 come nel caso in cui gli interventi fossero ancora da realizzare. Se tale verifica è positiva, tale condizione è sufficiente a garantire la “sanabilità” delle opere.

Nel caso in cui l'intervento non risulti invece a norma, si dovrà effettuare l'adeguamento delle strutture, depositando un progetto per le opere da sanare comprendenti gli interventi di miglioramento o adeguamento sismico necessari.

Inoltre, le discipline urbanistiche e antisismiche prevedono ciascuna un proprio regime sanzionatorio, distinto e indipendente l'uno dall'altro nel regime:

- dal punto di vista urbanistico il rilascio della sanatoria previo accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 estingue il reato e sancisce il termine dall'ultimazione effettiva delle opere;
- dal punto di vista penale il reato sismico non prevede un rimedio estintivo legato a ottenimento sanatoria simile a quello per gli illeciti urbanistici (art. 45 DPR 380/01), in quanto reato di pericolo astratto e senza procedura di sanatoria sismica.

## 6. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del valore di mercato, attraverso la stima per punti di merito che si basa sull'impiego del **Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata**.

Esso rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Al fine di ottenere “**Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie**“ ( $VC_{unit}$ ) si utilizza la seguente formula:

$$VC_{unit} = V_{medio} * K$$

dove:

- $V_{medio}$  = quotazione di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare; si avrà, come primo riferimento, quello riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio;
- $K$  = coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche dell'immobile ed è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p)$$

Dove:

$K_{pe}$ : caratteristiche posizionali estrinseche;

$K_{pi}$ : caratteristiche posizionali intrinseche;

$K_i$ : caratteristiche intrinseche;

**K<sub>p</sub>**: caratteristiche produttive.

**Tali coefficienti vengono valutati in base alla seguente convenzione:**

Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche

- superiori alla media =>  $K > 1$
- inferiori alla media =>  $K < 1$
- nella media =>  $K = 1$

Al fine di ottenere il Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**), utilizzando il valore **VC<sub>unit</sub>** ottenuto, si utilizzerà al seguente formula:

$$\mathbf{VC = VC_{unit} * SLC}$$

Dove

SLC = Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto

Nella tabella seguente è riportata la Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto:

<b>Progr.</b>	<b>Locale</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. Lorda Commerciale</b>
A	Appartamento	T	43,86 mq
<b>Superficie Lorda Commerciale Totale del lotto</b>			<b>43,86 mq</b>

## 7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stabilito il criterio di stima adottato, si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare, come già detto, facendo riferimento ai valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e inoltre, in base ad ulteriori indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato" praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

$$\mathbf{V_{medio} = 975,00 \text{ €/mq}}$$

Ottenuto dalla tabella qui di seguito riportata:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: PALO DEL COLLE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO ANTICO E ADIACENZE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2	3	L

Tale valore medio trova conforto nelle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari in Palo del Colle per cui la valutazione per immobili nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelli oggetto della nostra stima oscilla tra i 900,00 ed i 1.100,00 €/mq.

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici  $K_{pe}$ ,  $K_{pi}$ ,  $K_i$ ,  $K_p$ :

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE – Calcolo <math>K_{pe}</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_{pe}$ 1	Centralità di ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	$\pm 0,22$	1,15
$K_{pe}$ 2	Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	$\pm 0,30$	1,10
$K_{pe}$ 3	Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	$\pm 0,28$	1,20
$K_{pe}$ 4	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	$\pm 0,18$	1,00
$K_{pe}$ 5	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	$\pm 0,20$	1,00
$K_{pe}$ 6	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	$\pm 0,10$	1,00
$(\sum K_{pe} i) / i = 6,45 / 6 = K_{pe} =$			<b>1,075</b>

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE – Calcolo <math>K_{pi}</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_{pi}$ 1	Caratteristiche di panoramicità	$\pm 0,26$	0,80
$K_{pi}$ 2	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	$\pm 0,20$	0,80
$K_{pi}$ 3	Quota rispetto al piano stradale	$\pm 0,08$	0,96
$K_{pi}$ 4	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	$\pm 0,06$	0,96
$(\sum K_{pi} i) / i = 3,52 / 4 = K_{pi} =$			<b>0,88</b>

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo <math>K_i</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_i$ 1	Età dell'edificio	$\pm 0,20$	0,80
$K_i$ 2	Grado di rifinitura interna ed esterna	$\pm 0,16$	0,84
$K_i$ 3	Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	$\pm 0,12$	0,88
$K_i$ 4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	$\pm 0,20$	0,80
$K_i$ 5	Caratteristiche architettoniche	$\pm 0,30$	0,78
$K_i$ 6	Disposizione interna	$\pm 0,30$	0,90
$K_i$ 7	Sicurezza (presenza di portierato o vigilanza)	$\pm 0,10$	0,90
$K_i$ 8	Ascensore	$\pm 0,10$	0,90
$(\sum K_i i) / i = 6,80 / 8 = K_i =$			<b>0,85</b>

<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE – Calcolo <math>K_p</math></b>			
Progr	Caratteristiche	Range	Valutazione
$K_p$ 1	Capacità reddituale dell'immobile	$\pm 0,20$	0,90

<b>K<sub>p</sub> 2</b>	Stato di occupazione dell'immobile: libero, occupato, locato	± 0,30	1,10
$(\sum K_p i) / i = 2,00 / 2 = K_i =$			<b>1,00</b>

Ottenuti i valori di  $K_{pe}$ ,  $K_{pi}$ ,  $K_i$ ,  $K_p$  otteniamo il valore di  $K$ :

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_p) = 1,075 * 0,88 * 0,85 * 1,00 = 0,804$$

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo ottenuto, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$VC_{unit} = V_{medio} * K = 975,00 \text{ €/mq} * 0,804 = 783,90 \text{ €/mq}$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$VC = VC_{unit} * SLC = 783,90 \text{ €/mq} * 43,86 \text{ mq} = \text{€ } 34.381,85$$

A questo valore va decurtato l'importo di € 5.000,00 per le spese di regolarizzazione autorizzativa e catastale dell'immobile per gli abusi edilizi presenti e sanabili, addivenendo pertanto ad un valore di **€ 29.381,85**.

Applicando a tale ultimo valore un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, la valutazione del Lotto risulta in definitiva pari a:

**€ 24.974,58**

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione Peritale, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per quanto eventualmente necessario.

Bari lì, 06/12/2023

IL C.T.U.

Ing. Nadir AULISIO



<b>ALLEGATO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
FASCICOLO A	Relazione di stima Lotto "A"
ALLEGATO A.1	Planimetria
ALLEGATO A.2	Documentazione fotografica
ALLEGATO A.3	Planimetria catastale
ALLEGATO A.4	Visura Storica Immobile
ALLEGATO A.5	Atti di proprietà
ALLEGATO A.6	Ultimo titolo edilizio e relativi elaborati progettuali
ALLEGATO A.7	Visure ipotecarie
ALLEGATO A.8	Check list
ALLEGATO A.9	Richieste di accesso e visione pratiche edilizie
ALLEGATO A.10	Verbale di sopralluogo

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. A. RUFFINO**

**PROCEDIMENTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 106/2023**

**PROMOSSO DA: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

**IN DANNO DI: .....**

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**



Con provvedimento del 27/07/2023, il G.E. Dott. A. Ruffino nominava il sottoscritto Ing. Nadir Aulisio, residente in Bari alla Via Luigi Ricchioni, 30, con studio professionale in Bari alla Via Alberotanza, 16 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7562, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe. Con la stessa ordinanza, si invitava il sottoscritto per procedere al giuramento telematico di rito per l'accettazione del mandato. In tale occasione, dopo aver accettato l'incarico e prestato la formula di impegno, il G.E., affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti accertamenti:

**FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere**, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

*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 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 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 conse-*

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

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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

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 specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal 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 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 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 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, specifi-

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

15) 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;

16) 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).

liari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) 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.

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 ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

### 1 . CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è specificato qui di seguito:

1. Unità immobiliare in Palo del Colle (BA) alla via Venezia, 24 – piano terra - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 21 Particella 2344 sub. 4 - Categoria A/3 classe 3 vani 2,5 – Rendita catastale € 180,76;

L'immobile è di proprietà di:

- ..... , C.F. ...., nato a ..... il ....., proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

ed è pervenuto allo stesso attraverso il seguente atto:

- atto di compravendita del 22/09/2008 (Repertorio 36302/14997 del 22/09/2008), a rogito Notaio Giuseppe CARDINALI.

Dal certificato ipotecario speciale rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari depositato all'atto del pignoramento, risulta che sull'immobile gravano la seguente formalità:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il 20/03/2023 ai nn.13266/10012 emesso dal Tribunale di BARI e notificato il 02/03/2023 contro ..... nato in ..... il ..... a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Bari il 24/09/2008 ai nn.45336/8274 atto notarile pubblico per notar CARDINALI GIUSEPPE (BARI) del 22/09/2008, rep.36303/14998, per EURO 98.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 49.000,00 contro ..... nato in ..... il ..... a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza secondo quanto richiesto nei quesiti dell'III.mo G.E., è stato effettuato di concerto tra il sottoscritto ed il custode, ed è stata prodotta la checklist (Allegato A.8).

### 2 . VISITE DI SOPRALLUOGO E RILIEVI

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- In data **02/08/2023** si è effettuato il deposito telematico dell'accettazione dell'incarico;
- In data **01/09/2023** mediante il sistema informatico SISTER dell'Agenzia del Territorio si è provveduto ad estrarre copia elettronica di:
  - Visura storica del Foglio 21 Particella 2344 sub. 4;

- Planimetria catastale del Foglio 17 Particella 801 sub. 33
- In data **05/09/2023** previo avviso alle parti, con lettera raccomandata con R.R del 03/08/2023 il sottoscritto si è recato unitamente alla Custode del Bene, Dott.ssa Alessandra L'ABBATE presso l'immobile oggetto del presente procedimento, ma non si è potuto effettuare l'accesso per la non presenza del proprietario; nella stessa giornata si provvedeva a recarsi presso il domicilio dell'esecutato per prendere contatti con lo stesso, che dichiarava, raggiunto telefonicamente tramite la sorella, di non aver ritirato e letto la comunicazione a mezzo raccomandata;
- In data **05/09/2023** il sottoscritto richiedeva copia dell'atto di proprietà dell'immobile al Notaio CARDINALI;
- In data **13/09/2023** previo appuntamento concordato con il proprietario, il sottoscritto si è recato, unitamente alla Custode del Bene, Dott.ssa Alessandra L'ABBATE, presso l'immobile oggetto del presente procedimento e si è dato inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievi fotografici e metrici;
- In data **27/09/2023**, si è inoltrata richiesta per l'accesso agli atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle;
- In data **24/11/2023**, si è ottenuto dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle ritrovando ultima pratica edilizia di frazionamento da cui è scaturito l'immobile;
- In data **06/12/2023** presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare si è proceduto alle indagini inerenti iscrizioni e trascrizioni.

### **3 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Il lotto sarà unico:

- LOTTO "A" costituito da:

Unità immobiliare in Palo del Colle (BA) alla via Venezia, 24 – piano terra - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 21 Particella 2344 sub. 4 - Categoria A/3 classe 3 vani 2,5 – Rendita catastale € 180,76

### **4 . REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE**

Dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle è emerso quanto segue:

l'immobile oggetto della presente relazione rinvia da frazionamento di fabbricato effettuato con DIA del 07/05/2008.

Successivamente a tale pratica edilizia non sono presenti ulteriori pratiche edilizie nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Lo stabile risulta privo di Certificato di Abitabilità

### **5 . IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto del presente Procedimento risulta regolarmente accatastrato.

L'unità immobiliare così come identificata in atti presso N.C.E.U. intestata a

- ..... , C.F. ...., nato a ..... il ....., proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In particolare:

- LOTTO "A" costituito da:
- Appartamento in Palo del Colle (BA) alla via Venezia, 24 – piano terra - identificato catastalmente al NCEU al Foglio 21 Particella 2344 sub. 4 - Categoria A/3 classe 3 vani 2,5 – Rendita catastale € 180,76

Per il lotto individuato, si redige separatamente il Fascicolo "A". All'interno di tale Fascicolo contenente la relazione di stima, viene allegata la documentazione corrispondente al lotto individuato.

### ELENCO COMPLESSIVO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO	DESCRIZIONE
FASCICOLO A	Relazione di stima Lotto "A"
ALLEGATO A.1	Planimetria
ALLEGATO A.2	Documentazione fotografica
ALLEGATO A.3	Planimetria catastale
ALLEGATO A.4	Visura Storica Immobile
ALLEGATO A.5	Atti di proprietà
ALLEGATO A.6	Ultimo titolo edilizio e relativi elaborati progettuali
ALLEGATO A.7	Visure ipotecarie
ALLEGATO A.8	Check list
ALLEGATO A.9	Richieste di accesso e visione pratiche edilizie
ALLEGATO A.10	Verbale di sopralluogo

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione Peritale, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per quanto eventualmente necessario.

Bari lì, 06/12/2023

IL C.T.U.

Ing. Nadir AULISIO

