

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

---

ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA:

A.M.CO SPA e per essa FININT REVALUE SPA

CONTRO

XXXXXXXXXX

Reg. Gen. n. 231/2022

Giudice dell'Esecuzione:  
Dr.ssa Marina CAVALLO

R E L A Z I O N E



## 1. Nomina CTU

Il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marina Cavallo con decreto di nomina del 17/12/2022 nominava C.T.U il sottoscritto arch. Nicola BAGNATO, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 7017 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n. 8237, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa presso il Tribunale di Bari da A.M.CO SPA e per essa FININT REVALUE SPA contro XXXXXXXXXX Reg. Gen. n. 231/2022, Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Marina CAVALLO; inoltre contestualmente nominava Custode giudiziario l'avv. Tiziana Di Coste.

Il CTU in data 22/12/2022 depositava telematicamente l'Atto di accettazione dell'incarico conferitogli dal G.E.

## 2. Quesiti del Giudice posti al CTU

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marina CAVALLO ha posto al sottoscritto CTU i seguenti quesiti, come elencati nel decreto di nomina dell'esperto del 17/12/2022 :

**III) FORMULA i quesiti a cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositare telematicamente in modalità ptc, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente emessa all'esito dell'udienza ex art. 569 p.c.p. 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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inadeguata.*

*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 delle 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 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 d'acquisto, derivativo o originario, riferibili al periodo che va dalla trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. 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, l'esperto deve precisare 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 codice comproprietario, l'esperto indicherà 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 controlli specificati nel 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 Ie, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione: **in caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare 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 eseguita 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 alleghi 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) 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 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.*

*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.*

*All'esperto sono concessi giorni 120 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 pari ad € 500, 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 alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*

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

### **3. Operazioni peritali**

In data 22/12/2022 il sottoscritto CTU, congiuntamente al Custode dott.ssa DI COSTE Tiziana, inviavano comunicazione A/R al signor XXXXXXXXXX per comunicarli che in data 17/01/2023 alle ore 10,00 avrebbero dato inizio alle operazioni peritali presso l'appartamento sito in Triggiano (BA) alla Via A. Manzoni n. 6.

Come da comunicazione, in data 17/01/2023 alle ore 10,00 il CTU e il Custode si recavano presso l'immobile pignorato in Triggiano (BA) alla Via A. Manzoni n. 6,

tuttavia sul posto non si fece trovare il signor XXXXXXXXXXX e tanto meno nessuno per lui.

Il CTU ed il Custode, constatata l'impossibilità di poter dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, si recavano presso la locale Stazione dei Carabinieri e chiedevano al Comandate Mar. Luigi Caldori assistenza per eseguire il successivo accesso forzoso presso l'immobile pignorato con l'assistenza di un fabbro, formalizzando la richiesta con successiva missiva del 19/01/2023.

Di fatti il giorno 16/02/2023, con l'assistenza di una pattuglia dei Carabinieri e di un fabbro, il quale, dopo aver utilizzato diverse attrezzature, riusciva a forzare la porta blindata, il CTU ed il Custode riuscivano ad accedere nell'immobile pignorato e a dare inizio alle operazioni peritali, consistite nella presa visione dei luoghi, rilievo metrico degli ambienti e rilievo fotografico degli stessi.

Al termine delle operazioni peritali all'interno dell'immobile pignorato, il fabbro provvedeva a sostituire la serratura forzata con altra nuova serratura, la porta veniva chiusa a chiave e le chiavi consegnate al Custode, veniva letto e controfirmato il verbale redatto dal Custode, e le operazioni peritali si concludevano alle ore 17,30.

In merito al bene immobile periziato sono state inoltre eseguite le seguenti indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, Servizi Catastali per estrarre lo stralcio di mappa catastale, la visura storica ventennale e la planimetria catastale dell'immobile pignorato, oltre che la visura ipocatastale aggiornata con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile;
- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Triggiano al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale e verificarne la legittimità urbanistica.
- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari per verificare eventuali locazioni dell'immobile in oggetto.

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, al fine di stimare l'immobile secondo il metodo comparativo o "indiretto" adottato, sia attraverso gli annunci on-line delle principali agenzie immobiliari operanti nel territorio di Triggiano, sia mediante le quotazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornite dell'Agenzia del Territorio, e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di presso Camera di Commercio di Bari.

#### **4. Atto di pignoramento**

Pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13.06.2022 al Reg. gen. n. 30739 e Reg. part. n. 22682 a favore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXXXXXXXXXX nato in Ucraina il XXXX(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Foggia dei 16.05.2022, sino alla concorrenza di Euro 53.030,91 oltre ad interessi e spese.

Di seguito si riporta estratto dall'Atto di pignoramento del 16/05/2022 in cui viene descritto l'immobile pignorato in oggetto.

“(…)

- che tra i crediti ceduti a S.G.A. S.p.a. ora A.M.CO S.p.a. Asset Management Company, vi è anche quello vantato nei confronti del sig. XXXXXXXXXX;

- che pertanto l'attuale titolare del credito è la esponente A.M.CO S.P.A., e per essa la sua procuratrice FINIT REVALUE S.P.a., giusta procura speciale repertorio n. 42763/19749 (06.08.2018) per notar Angelo Busani, Notaio in Milano con la quale la S.G.A. S.p.a. ha nominato quale suo procuratore la società FINIT REVALUE S.p.a.;

- che l'A.M. CO S.p.a. vanta un credito nei confronti del sig. XXXXXXXXXX nato in UCRAINA il 23/10/1990 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX della complessiva somma di € 53.030,91 a rogito del Notaio Tatarano Maria Chiara Notaio in Modugno (BA) rep. 28020/17459 di originari € 50.000,00 tra Bancapulia spa ed il sig. XXXXXXXXXX nato in UCRAINA il XXXXC.F. XXXXXXXXXXXXXXX garantito da ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 05 aprile 2011 ai nr 14983 e 3550 rp, in seconda copia, munito della formula esecutiva in data 18 giugno 2021 del quale si è omessa la notifica ai sensi dell'art. 41 TUB;

- che l'atto di precetto non ha sortito alcun effetto.

Tanto premesso, la Finint Revalue spa non in proprio ma quale procuratrice speciale di MCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ - S.G.A. S.P.A.) con il presente atto, essendo rimasto infruttuoso all'atto di precetto, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione come con il presente atto sottopone a pignoramento immobiliare i seguenti beni e diritti:

**Di proprietà per l'intero di XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX:**

**Appartamento in TRIGGIANO categoria A/4 foglio 16 particella 388 sub 7 al II° piano alla Via Manzoni n. 6**”.

## 5. Risposte ai quesiti

### QUESITI PUNTO A

*“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.*

Esaminati gli atti della procedura, l'esperto ha verificato che il creditore procedente AMCO - Asset Management Company ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, costituita dal “Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.p.c.)”, redatto dal dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce.



*“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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l’Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 26286/2019.*

A riguardo, si evidenzia che la certificazione notarile risale sino ad atto di acquisto derivativo, trascritto in data antecedente venti anni prima della trascrizione del pignoramento, con atto del 06.04.1982, come di seguito riportato:

“Procedura esecutiva in danno di: XXXXXXXXXX.

Il sottoscritto, dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari, della proprietà e libera disponibilità del seguente immobile, sino a tutto il 13/06/2022.

#### Immobile oggetto dei Pignoramento

- Appartamento in Triggiano alla Via A. Manzoni n. 6 nel NCEU al Fgl. 16 pct. 388/7 categoria A/4 piano 2.

#### Attuale identificazione catastale dell’immobile

- Unità urbana in Triggiano alla Via Alessandro Manzoni n.6 nel NCEU al Fgl. 16 pc. 388/7 categoria A/4 classe 4 vani 1 piano 2° con rendita catastale di Euro 77,47.

CERTIFICA quanto segue:

#### STORIA CATASTALE-IPOTECARIA

- Al ventennio l’immobile oggetto della procedura così come indicato in premessa era intestato a XXXXXXXXXX nata il 30.01.1930 a Triggiano (c.f. XXXXXXXXXX) per la piena proprietà bene personale, a lei pervenuto da

in virtù di donazione per atto a rogito Notar Arturo Della Monica del 06.04.1982 trascritto a Bari il 14.04.1982 al n. 10300 del registro particolare;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar D’alesio Salvatore del 08.10.2010 trascritto a Bari il 28.10.2010 ai n. 30748 del registro particolare l’immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 16 pc. 388/7 dalla ditta XXXXXXXX (c.f. ) passa alla ditta XXXXXXXXXXXX nata a Foggia, il

(c.f. XXXXXXXXXX) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar D'alesio Salvatore del 08.10.2010 trascritto a Bari il 28.10.2010 ai n. 30748 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 16 pc. 388/7 dalla ditta XXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXXXXX XXXX nata a Foggia, il 28.01.1973 (c.f. XXXXXXXXXX) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Tatarano Maria Chiara dei 31.03.2011 trascritto a Bari il 05.04.2011 al n. 9181 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 16 pc. 388/7 dalla ditta XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXXXXXXX nato in Ucraina il XXXX(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà;

*“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).”*

A riguardo, si precisa che il creditore procedente ha depositato estratto catastale attuale e estratto catastale storico richiesto in data 23.06.22 riguardante il medesimo periodo preso in considerazione nella trascrizioni riportate nella certificazione notarile, cioè sino alla data dell'atto di acquisto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il CTU ha comunque provveduto a richiedere il certificato attuale e storico in data 27.09.2023, verificando la corrispondenza tra i 2.

*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.”*

A riguardo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella suddetta certificazione notarile sostitutiva.

*“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 coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..”*

A riguardo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha cercato di provvedere ad acquisirlo, come di seguito narrato.

Con pec del 26 settembre 2023 il CTU ha richiesto al Comune di Triggiano i certificati di residenza e di stato civile a nome del pignorato XXXXXXXXXX, e in data 5 ottobre il Comune di Triggiano ha risposto che dal 2020 il soggetto risultava iscritto presso il comune di Foggia come persona senza fissa dimora, e che pertanto le richieste andavano rivolte presso il Comune di Foggia.

In data 27 settembre 2023 il CTU inviava pec al comune di Foggia per ricevere i certificati di residenza e stato civile di XXXXXXXXXX, in data 28.09.23 l'Ufficiale di Stato Civile Lucia Sara Castriota rispondeva che del soggetto non risultava iscritto nei registri dello Stato Civile.

A seguito di telefonate per richiedere chiarimenti all'Ufficiale di Stato Civile Lucia Sara Castriota, in quanto il Comune di Triggiano aveva comunicato che il soggetto risultava residente presso il Comune di Foggia, questa dopo una breve verifica a video comunicava che in effetti risultava dubbia la sua effettiva residenza in quanto soggetto senza fissa dimora, invitandomi a inoltrare ulteriore richiesta al dirigente dell'Anagrafe, per avere una risposta scritta.

In data 16 novembre il CTU inviava richiesta via PEC al dirigente dell'Anagrafe, il quale ancora non ha ancora risposto. Quando la risposta sarà pervenuta sarà allegata in integrazione della presente perizia, si fa presente che comunque il soggetto non risulta iscritto nei registri dello stato civile sia di Tiggiano che di Foggia.

Dalla documentazione risulta che l'esecutato è proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile pignorato, fin dal momento dell'atto d'acquisto e intestatario del diritto di proprietà per 1/1 ciascuno, dagli atti risulta che l'atto di pignoramento non è stato notificato all'esecutato perché irreperibile ed è stato depositato presso la Casa Comunale.

#### **QUESITO N. 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;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 1**

##### **Confini**

L'abitazione, come si evince dalla mappa catastale e dalla planimetrie catastale, confina a Nord Est con via Alessandro Manzoni, a Sud Est con altra proprietà, a Sud Ovest con altra proprietà, Nord Ovest con altra proprietà.

##### **Dati catastali**

Dalla documentazione presente nel fascicolo, dalla documentazione presente nella certificazione notarile, dalla ulteriore documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, ed in particolare dalla planimetria catastale e dalla mappa catastale presenti nella certificazione notarile, si evince che l'immobile oggetto di

perizia, sito nel Comune di Triggiano (BA), è attualmente costituito da una unità immobiliare così censita in catasto:

Comune di Triggiano (BA) - Provincia di Bari - Catasto Fabbricati

Foglio 16 Particella 388 Sub 7 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 1 vano Superficie catastale totale mq 33 totale escluso aree scoperte mq 33 Rendita Euro 77,47 Indirizzo: via Alessandro Manzoni n. 6 Piano 2

Dati derivanti da: Variazione del 28/01/2016 Pratica n. BA0048366 in atti dal 28/01/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 34404.1/2016).

Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.ba0161213/2011; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Planimetria Catastale Dichiarazione protocollo n. BA0161213 del 30/03/2011

Intestati: XXXXXXXXXX nato in C.F. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

### **Formazione dei lotti di vendita**

Riguardo la formazione di uno o più lotti, esaminata la situazione locale, il CTU ritiene che l'ipotesi di frazionare l'immobile oggetto di perizia, non sia convenientemente divisibile ai fini della procedura in oggetto, quindi considerata la consistenza e le caratteristiche distributive dell'immobile pignorato al fine di garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, è stato individuato il seguente lotto unico di vendita.

#### **LOTTO UNICO**

Abitazione sita in zona contigua il centro storico di Triggiano (BA) alla via Alessandro Manzoni n. 6, ubicata al 2° piano di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, composta da un vano, un bagno e un zona cucina. In catasto del Comune di Triggiano (BA) - Provincia di Bari - Catasto Fabbricati al Foglio 16 Particella 388 Sub 7 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 1 vano Superficie catastale totale mq 33 totale escluso aree scoperte mq 33 Rendita Euro 77,47 Indirizzo: via Alessandro Manzoni n. 6 Piano 2

#### **QUESITO 2**

*1) 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;*

#### **RISPOSTA AL QUESITO 2**

##### **Descrizione sommaria del bene**

##### **Ubicazione**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è sito in Triggiano (BA), nella zona contigua il centro storico, in corrispondenza dello slargo formato dall'incrocio tra via Alessandro Manzoni, via Cesare Battisti e via Umberto I.

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente di Triggiano in Zona A2 – Zona di interesse ambientale ed architettonico, disciplinato dall'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione.

*“Questa zona è conformata prevalentemente da edifici tipici e peculiari della tradizione storica e architettonica di Triggiano. Pertanto con la finalità di consentire sia il*

*rispetto dimensionale dei rapporti altimetrici tra questa edilizia ed il contiguo Centro Storico, sia per perpetuare il loro alto significato culturale, gli interventi costruttivi devono essere finalizzati al miglioramento delle qualità abitative ed igieniche anche degli spazi interni delle fabbriche esistenti.”*

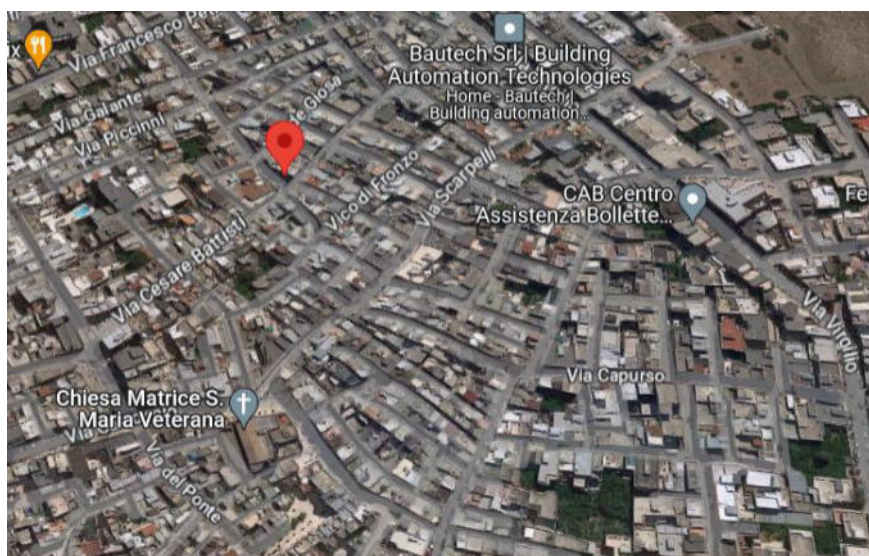


Foto aerea Google dell'immobile in Triggiano (BA)



Vista del fabbricato e dello slargo formato dall'incrocio tra le vie Manzoni, Battisti e Umberto I.

### **Caratteristiche del fabbricato**

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è porzione, è di antica costruzione, presumibilmente edificato tra fine '800 e inizi '900, come si evince dalle caratteristiche architettoniche e costruttive.

È formato da un piano terra, dove sono presenti dei locali con accesso dalla strada, e 2 piani superiori. Non è presente l'ascensore e dispone di scala condominiale con rampe abbastanza ripide. Il portone d'accesso è in alluminio anticorrosione color oro e vetri.

Da quanto risulta visivamente, il fabbricato strutturalmente è formato da murature portanti in pietra, per quanto riguarda i solai del secondo piano dove è ubicata

L'abitazione in esame si presentano piani e visivamente nulla si può dire sulle loro caratteristiche costruttive.



Prospetto principale su via A. Manzoni

Il prospetto principale sulla via A. Manzoni presenta le caratteristiche architettoniche e decorative dello stile Umbertino, tipiche dell'epoca: lesene a tutta altezza, fasce marcapiano e decorazioni in stile neo-rinascimentale, e zoccolatura in pietra alla quota stradale, i conci in tufo sono in parte a vista e in parte tinteggiato di giallo, in conclusione il prospetto si presenta elegante e ben strutturato stilisticamente, visivamente non si percepiscono lesioni degne di nota, le condizioni sono generalmente buone, necessita comunque di interventi di manutenzione almeno per quanto riguarda la pulizia dallo smog dei conci di pietra e di ripristino delle tinteggiature delle parti intonacate.

### **Parti comuni condominiali**

Le parti condominiali risultano quelle costituite dal vano scala e dallo stretto androne del portone. Non è stato possibile avere notizie per quanto riguarda la copertura, per cui si ritiene non ci siano altre parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

### **Caratteristiche dell'immobile pignorato**

L'abitazione è posta al piano 2° del fabbricato sopra descritto, si accede dal portone dalla via Alessandro Manzoni n. 6, dalla scala che conduce al pianerottolo del piano 2°, dalla porta d'ingresso posta sulla sinistra del pianerottolo guardando le scale.

Dalla porta d'ingresso, si accede nell'abitazione, formata da un unico grande ambiente di forma rettangolare, un bagno, un angolo cottura ed un balcone con affaccio esterno sulla via Alessandro Manzoni.

L'abitazione nell'insieme mantiene le rifiniture coeve alla costruzione del fabbricato, tuttavia si rileva che sono stati eseguiti di recente lavori di ristrutturazione relativi alla realizzazione del bagno e dell'angolo cottura.

I lavori eseguiti per realizzare il bagno, risultano ancora da completare, in quanto manca la porta scorrevole del telaio a scrigno installato nel varco di accesso al bagno, risulta comunque completo di tutti i sanitari e doccia realizzata in una nicchia della muratura.



Il balcone che si affaccia sulla via Alessandro Manzoni è di minime dimensioni, circa mt 0,65 di profondità x mt. 2,15 di lunghezza.

L'angolo cucina risulta individuato da un breve tramezzo, realizzato di recente, posto in corrispondenza della porta d'ingresso

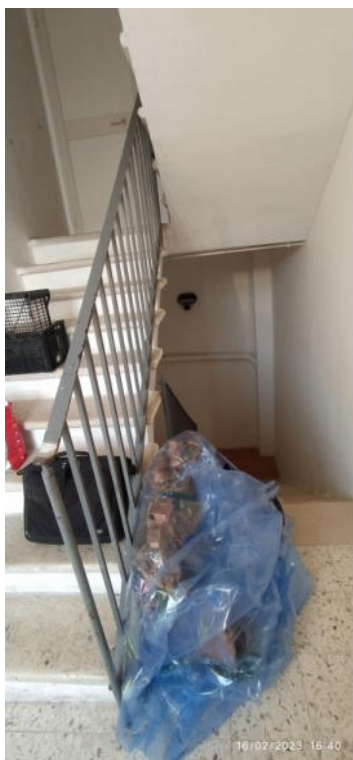
Si fa presente, inoltre, che sia il bagno che il tramezzo dell'angolo cucina non sono riportati nella piantina catastale attuale.

Complessivamente l'abitazione risulta ben illuminata ed areata dall'ampio balcone.

Con riferimento all'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del D.P.R. 633/72 aggiornato dalla Legge n. 178 del 30/12/2020, l'Esperto ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta a I.V.A., ma unicamente a Imposta di Registro, in quanto:

- gli immobili non sono beni strumentali, trattandosi di categoria catastale A/4;
- l'esecutata è persona fisica.

Si precisa inoltre che si tratta di edificio per civile abitazione, pertanto sussiste la possibilità dell'opzione IVA per l'imponibilità essendo già trascorsi 5 anni dall'ultima azione di ripristino e si evidenzia che nella recente risposta a interpello del 10.12.2018 n. 104, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in presenza di una procedura di liquidazione del patrimonio (L. 3/2012) l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA relativa alla cessione di beni immobili (art. 10 co. 1 n. 8-ter del DPR 633/72) spetta al soggetto sovraindebitato.



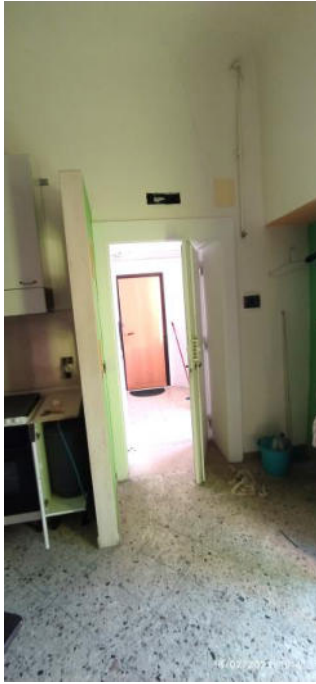
Vista del vano scala



Ballatoio del piano 2



Porta d'accesso all'abitazione



Porta d'accesso



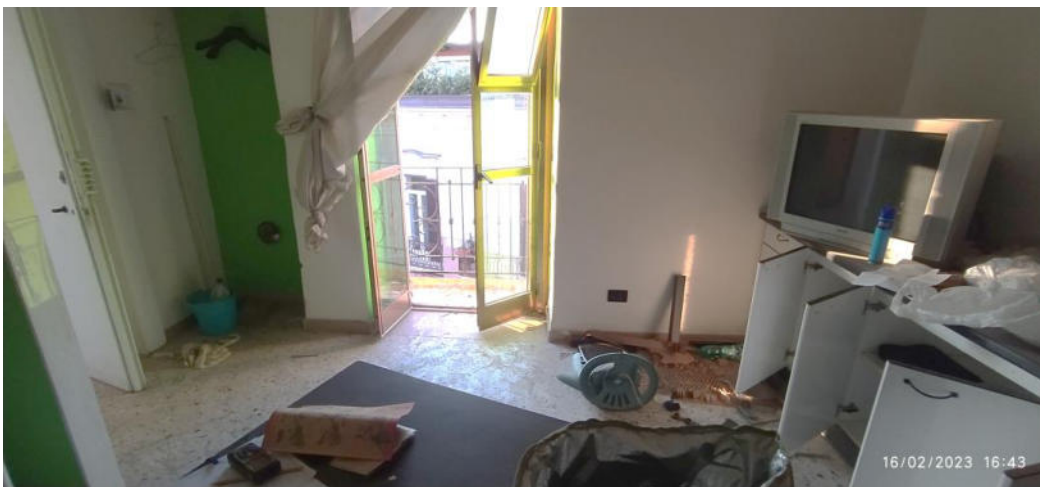
Finestra sul balcone



Balcone sulla via A. Manzoni

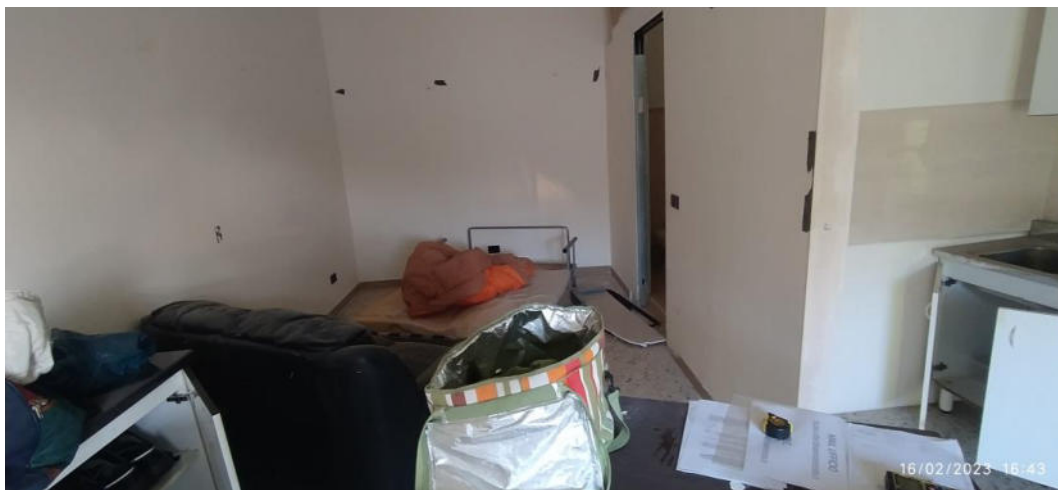


Angolo cottura

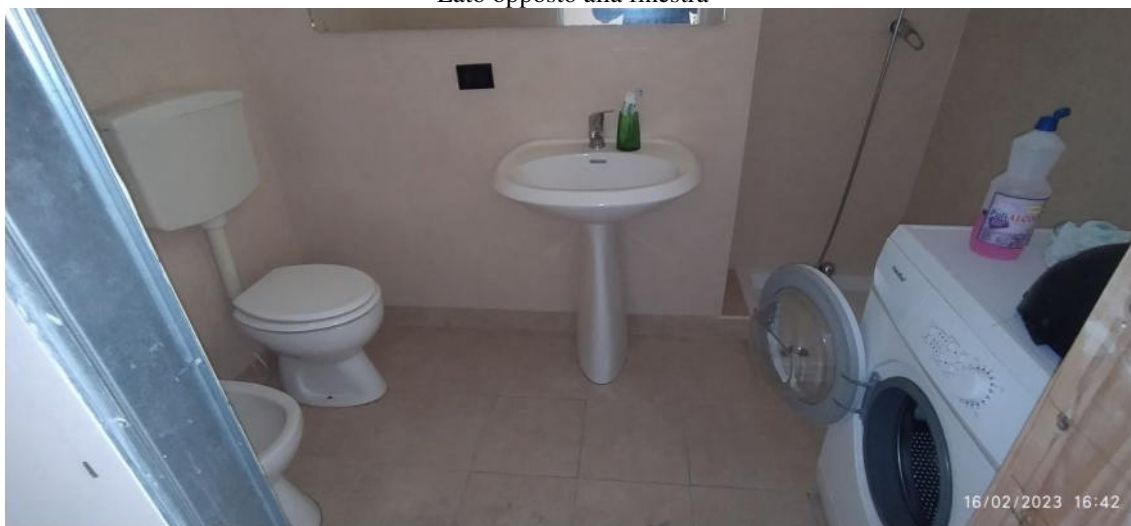


Vista lato finestra





Lato opposto alla finestra



Bagno

## **Finiture**

### **Infissi interni ed esterni**

La porta di accesso all'abitazione è di vecchia fattura ad anta unica e fornita di serratura supplementare di sicurezza con blocchi esterni, le cornici dal lato del ballatoio sono in legno con decorazioni sempre in stile Umbertino, tuttavia si fa presente che, per eseguire l'accesso forzato, alla presenza dei carabinieri e con l'ausilio di un fabbro, la porta è stata forzata, causando delle lesioni sulla cornice in legno, comunque recuperabili con l'intervento di un falegname.

La porta-finestra che dà sul balcone è in alluminio anticorrosione color oro a doppia anta, sempre di vecchia fattura. La ringhiera del balcone è in metallo dipinto in discrete condizioni.

Nel bagno, realizzato di recente, manca la porta scorrevole a corredo del telaio a scagno installato nel varco d'accesso.

### **Pavimenti e rivestimenti**

La pavimentazione del vano principale è in mattonelle in marmo cemento di color grigio, le pareti e il soffitto sono tinteggiati di bianco.

Nel bagno la pavimentazione è in piastrelle di klinker color sabbia, le pareti sono rivestite con piastrelle di identico colore.

La pavimentazione del balcone è in battuto di cemento in cattive condizioni, la ringhiera è in ferro lavorato tinteggiato di grigio in discrete condizioni.

### **Impianti**

- Impianto citofonico: presente;
- impianto idrico-fognario: allacciamento alla rete cittadina;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento: assente
- allacciamento al gas di città: assente, il piano cottura dell'angolo cucina è alimentato da bombola a gas gpl e non sono stati realizzati i fori di areazione sulla parete confinante con l'esterno.
- impianto produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico installato nel bagno;
- impianto elettrico: sottotraccia e di recente fattura, è presente un interruttore generale con elettro-stop tuttavia a vista non è possibile stabilire se sia a norma.

Si precisa che i suddetti impianti tecnologici sono privi di certificazione di conformità ai sensi del DM 37/08 e successive modifiche ed integrazioni.

Il decreto ministeriale 37/08 riguardanti gli impianti, specifica infatti i requisiti che avere una ditta installatrice, stabilisce i casi di obbligo di progetto da parte di un professionista, regola le Dichiarazioni di conformità e di rispondenza.

Il 13 dicembre 2022 è stato pubblicato in gazzetta ufficiale Il DM 29/09/22 n. 192 che ha introdotto 4 modifiche al DM 37/08 per ottemperare al Codice europeo delle comunicazioni elettroniche. Queste modifiche sono già in vigore dal 28/12/22.

### **Stato di conservazione**

Nonostante la vetustà dell'intero fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è discreto. Le finiture, quali pavimenti, rivestimenti e infissi, di qualità mediocre, non presentano in generale particolari segni di deterioramento, tranne la pavimentazione del balcone in cattivo stato.

Per quanto riguarda le finiture del bagno, realizzato di recente, sono di qualità media e in buone condizioni.

### **Superficie e altezza interna**

L'altezza interna è di mt. 3,36.

La superficie dell'immobile indicata nella visura catastale alla voce Superficie Catastale Totale è mq 33, che si rammenta equivale alla superficie commerciale (superficie calpestabile o netta sommata alla superficie in percentuale delle murature, balconi e pertinenze varie), mentre la Superficie Totale escluso aree esterne è sempre di mq 33.

### **Stato di possesso**

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava non occupata dall'esecutato o altri, erano presenti comunque degli arredi e capi di abbigliamento.

Da indagine presso l'Agenzia del territorio non risultano contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato verso terzi relativi all'abitazione in esame.

### **QUESITO N. 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;”*

### RISPOSTA QUESITO N. 3

Riguardo la data di costruzione del fabbricato di cui l'abitazione pignorata è porzione, dall'analisi visiva delle sue caratteristiche costruttive, si può far risalire alla fine dell'800 inizi 900, pertanto prima della Legge Urbanistica del 1942, quindi sicuramente edificato prima del 1967.

### QUESITO N. 4

*“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare 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;”*

### RISPOSTA QUESITO N. 4

#### PRATICHE EDILIZIE

A riguardo, si rappresenta che l'edificio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, come si evince dalle sue caratteristiche costruttive ed architettoniche, è stato edificato tra la fine dell'800 e gli inizi 900, pertanto in data anteriore al 01/09/1967 e prima della Legge Urbanistica del 1942.

A seguito di richiesta di accesso del CTU dell'8.6.23 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano (BA) alle eventuali pratiche edilizie riguardanti l'edificazione dell'immobile in esame, e successivi solleciti, in data 16.09.23, si è appreso che non risultano titoli autorizzativi relativi alla costruzione e all'abitabilità del fabbricato e dell'abitazione di cui fa parte, come gran parte degli edifici della zona tenendo presente che l'edificio ricade in zona A2 contigua al centro.

Considerato che nulla si può dire in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, non avendo a disposizione alcun titolo abilitativo comprovante la sua legittimità, tenendo comunque presente che il fabbricato di cui l'abitazione fa parte, è stato edificato tra la fine dell'800 e gli inizi 900, pertanto prima della Legge Urbanistica del 1942, l'immobile verrà venduto nella situazione di fatto e il potenziale acquirente dovrà dichiarare di essere stato messo a conoscenza di tale mancanza e pertanto senza nulla pretendere a riguardo.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono delle lievi difformità distributive interne, realizzate recentemente, in quanto non costituiscono incremento di volumetria: la realizzazione del W.C. e del setto di divisione della cucina.

Anche per la recente realizzazione del W.C. e del setto di divisione della cucina, non risultano richiesti titoli autorizzativi o condoni.

Tale irregolarità interna all'appartamento è facilmente sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria e successiva presentazione presso l'Ufficio del Catasto di Bari variazione della planimetria catastale.

Si rammenta che la CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma) è una comunicazione da inviare al comune competente territorialmente in caso di lavori eseguiti per i quali non è stata trasmessa alcuna nota al comune.

La CILA in sanatoria non va confusa con il condono edilizio, in quanto può essere richiesta solo nel caso di opere eseguibili all'epoca della realizzazione e al momento della domanda (doppia conformità).

La CILA in sanatoria può essere presentata pertanto nel caso siano state compiute delle modifiche non strutturali o di volume dell'immobile, ad esempio:

- spostamento o costruzione di tramezzature (anche se in cartongesso)
- creazione o chiusura di porte all'interno dell'immobile e non su murature portanti
- ristrutturazione o rinnovo di impianti elettrici, fognari e idrici

Per la CILA in sanatoria è a carico del committente l'oblazione è di 1.000 €, a cui va aggiunto il compenso del professionista che seguirà le pratiche.

Redazione e presentazione CILA in sanatoria: € 1.000 oblazione + € 800 onorario tecnico = **€ 1.800,00**

#### ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Anche riguardo l'abitabilità dell'immobile in esame, a seguito dell'accesso del CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano, non sono stati reperiti documenti attestanti la sua richiesta o rilascio, rammentando che comunque l'immobile è ante 1967 e ante 1942, ne consegue pertanto che l'immobile in esame non è in possesso dell'abitabilità, pertanto l'immobile verrà venduto nella situazione di fatto e l'acquirente dovrà dichiarare di essere stato messo a conoscenza di tale mancanza e pertanto senza nulla pretendere a riguardo.

#### CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che:

- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

#### CERTIFICAZIONE APE

Non è stato reperito nessun documento attestante la certificazione APE relativa all'immobile in oggetto, pertanto deve essere predisposta ex-novo.

Redazione di APE: Ricerca documentazione impianto termico, sopralluogo per rilevazione caratteristiche ipologiche dei paramenti murari, infissi, elaborazione dati, diritti registrazione, onorario professionale, oltre c.p. e Iva **€ 800,00**.

#### QUESITO N. 5

*“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;”*

#### RISPOSTA QUESITO N. 5

A riguardo, si rappresenta che l'immobile oggetto di perizia è un fabbricato e quindi non sussiste la richiesta di cui al quesito n. 5.

## **QUESITO N. 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;”*

## **RISPOSTA QUESITO N. 6**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate, l’immobile oggetto di perizia è attualmente costituito dalla seguente unità immobiliare così censita in catasto:

Comune di Triggiano (BA) - Provincia di Bari - Catasto Fabbricati

Foglio 16 Particella 388 Sub 7 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 1 vano Superficie catastale totale mq 33 totale escluso aree scoperte mq 33 Rendita Euro 77,47 Indirizzo: via Alessandro Manzoni n. 6 Piano 2

Dati derivanti da: Variazione del 28/01/2016 Pratica n. BA0048366 in atti dal 28/01/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 34404.1/2016).

Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.ba0161213/2011 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Intestati: XXXXXXXXXX nato in UCRAINA (EE) il 23/10/1990 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

28/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (N. 34404 1/2016).

Planimetria Catastale Dichiarazione protocollo n. BA0161213 del 30/03/2011

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono delle lievi difformità distributive interne, in quanto non costituiscono incremento di volumetria: la realizzazione del W.C. e del setto di divisione della cucina.

Tale irregolarità interna all'appartamento è facilmente sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria, già trattata con relativi costi al capitolo 4°, mentre riguardo l’aggiornamento della planimetria catastale e relativa presentazione presso l’Ufficio del Catasto di Bari, per la regolarizzazione mediante tecnici, si stima il costo pari a €1.600,00.

### Visura storica per immobile

#### Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2023

Dati della richiesta	Comune di TRIGGIANO (Codice:L425)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 16 Particella: 388 Sub.: 7

## INTESTATO

I		(I) Proprietà' 1/1
---	--	--------------------

## Unità immobiliare dal 28/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		16	388	7			A/4	4	1 vani	Totale: 33 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 33 m <sup>2</sup>	Euro 77,47	VARIAZIONE del 28/01/2016 Pratica n. BA0048366 in atti dal 28/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34404.1/2016)
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 6 Piano 2												
Notifica												
Annotazioni												

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L425 - Foglio 16 - Particella 388

## Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		16	388	7			A/4	4	1 vani	Totale: 33 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 33 m <sup>2</sup>	Euro 77,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 6 Piano 2												

### Visura storica per immobile

#### Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

## Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		16	388	7			A/4	4	1 vani		Euro 77,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2012 Pratica n. BA0132372 in atti dal 30/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12972.1/2012)
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 6 Piano 2												
Notifica												
Annotazioni												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		16	388	7			A/4	4	1 vani		Euro 77,47	VARIAZIONE del 30/03/2011 Pratica n. BA0161213 in atti dal 30/03/2011 SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA, VTO (n. 22212.1/2011)
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 6 Piano 2												
Notifica												
Annotazioni												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		16	388	7			A/4	4	1 vani		L. 150.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 3 Piano 2												

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2023

Notifica					Partita	2752	Mod.58	-				
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>16</b>	<b>388</b>	<b>7</b>			<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>1 vani</b>		<b>Euro 0,09 L. 174</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 3 Piano 2												
Notifica					Partita	2752	Mod.58	-				

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 31/03/2011**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>			(1) Proprietà 1/1
DATI <b>RAVENDITA</b> Nota presentata con Modello Unico n. 9181.1/2011			
Reparto PI di BARI in atti dal 05/04/2011			

**Situazione degli intestati dal 08/10/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 31/03/2011
DATI DERIVANTI DA Atto del 08/10/2010 Pubblico ufficiale D'ALESEO SALVATORE Sede TERLIZZI (BA) Repertorio n. 74117 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30748.1/2010 Reparto PI di BARI in atti dal 28/10/2010			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 08/10/2010
DATI			

Visura telematica

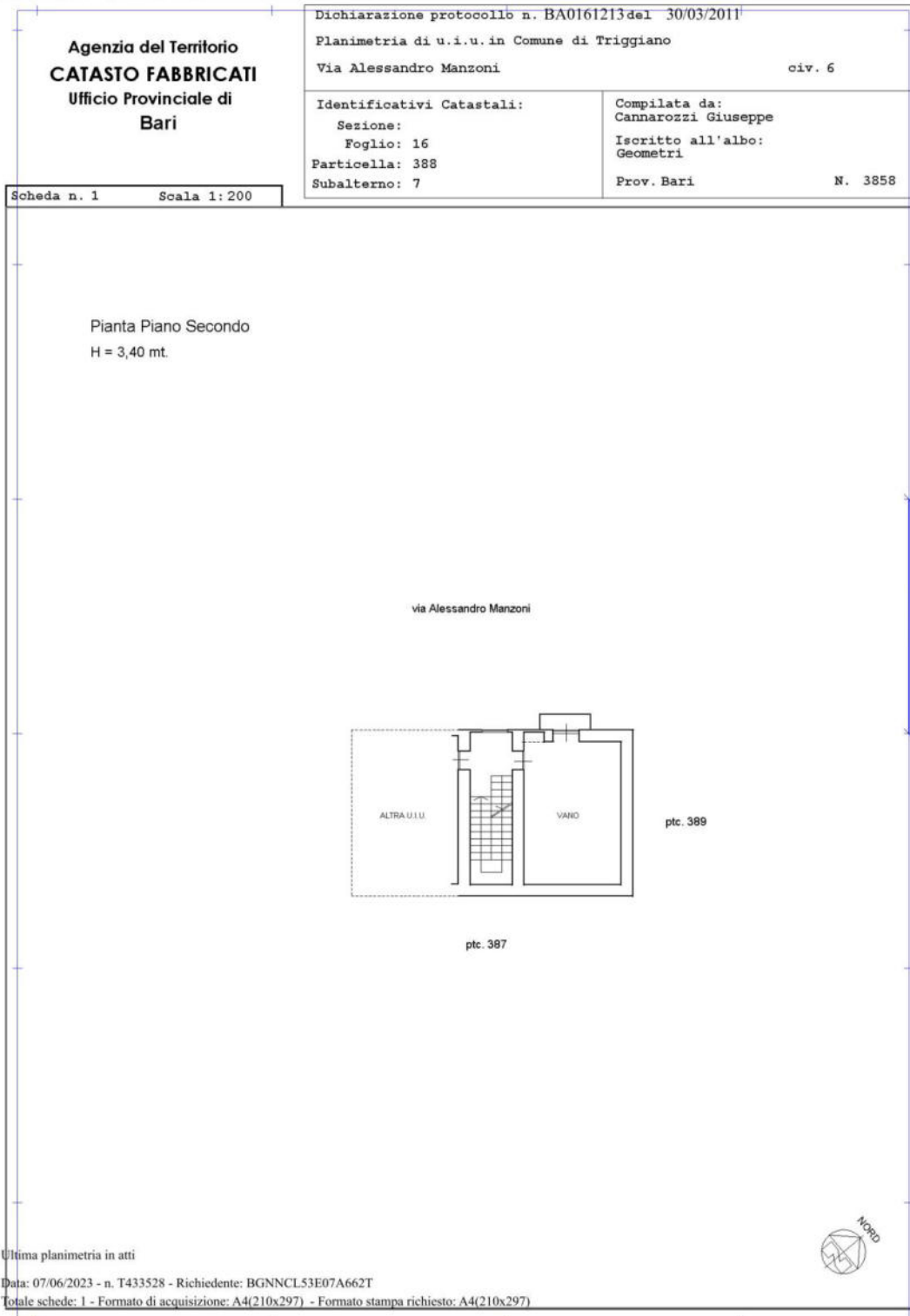
Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# PLANIMETRIA CATASTALE RICHIESTA DAL CTU IL 17.01.2023

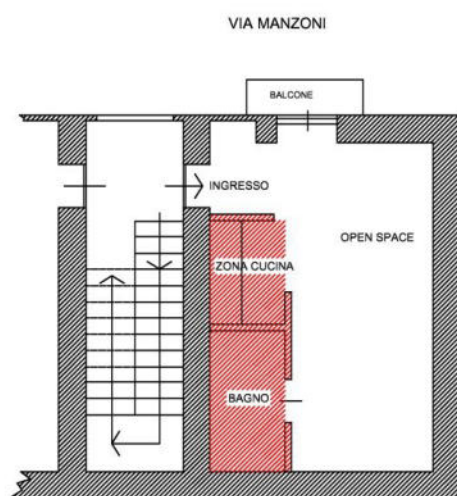
Data: 07/06/2023 - n. T433528 - Richiedente: BGNCL53E07A662T





APPARTAMENTO IN VIA A. MANZONI N. 6 TRIGGIANO - FOGLIO 16 PARTICELLA 368 SUB 7

RILIEVO DEL CTU SITUAZIONE DI FATTO



 ZONE REALIZZATE SENZA  
TITOLI AUTORIZZATIVI

### **QUESITO N. 7**

*“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”*

### **RISPOSTA QUESITO N. 7**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate all’atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.

Si precisa che la parte esautorata coincide con la proprietaria degli stessi immobili.

### **QUESITO N. 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;”*

In merito all’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, dalla certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta quanto segue.

Procedura esecutiva in danno di: XXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto, Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Bari, della proprietà e libera disponibilità del seguente immobile, sino a tutto il 13/06/2022.

Immobile oggetto del Pignoramento

- Appartamento in Triggiano alla Via A. Manzoni N. 6 nel NCEU al Fgl.16 ptc. 388/7 categoria A/4 piano 2°.

Attuale identificazione catastale dell’immobile

- Unità urbana in Triggiano alla Via Alessandro Manzoni n. 6 nel NCEU al Fgl. 16 pc. 388/7 categoria A/4 classe 4 vani 1 piano 2 con rendita catastale di Euro 77,47.

CERTIFICA quanto segue:

**STORIA CATASTALE-IPOTECARIA**

- Al ventennio l’immobile oggetto della procedura così come indicato in premessa era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX a Triggiano (c.f. XXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà bene personale, a lei pervenuto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di donazione per atto a rogito Notar Arturo Della Monica del 06.04.1982 trascritto a Bari il 14.04.1982 al n. 10300 del registro particolare;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar D'Alesio Salvatore del 08.10.2010 trascritto a Bari il 28.10.2010 ai n. 30748 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 16 pc. 388/7 dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX passa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Tatarano Maria Chiara del 31.03.2011 trascritto a Bari il 05.04.2011 al n. 9181 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 6 pc. 388/7 dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXXXX nato in Ucraina il XXXX(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà;

e che l'immobile indicato in premessa in catasto risulta intestato a XXXXXXXXX nato il XXXX in Ucraina (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà dell'intero e che sullo stesso e su tutti i soggetti componenti in relazione dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-Catastali a far tempo dal 13/06/2002 al 13/06/2022.

#### GRAVANO

le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 14983 registro particolare n. 3550 del 05.04.2011 - a favore Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis N. 40 e contro XXXXXXXXX nato in Ucraina il XXXX(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà - atto Tatarano Maria Chiara del 31.03.2011 per Euro 90.000,00 di cui Euro 50.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni 1 mesi.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 30739 registro particolare n. 22682 del 3.06.2022 - a favore Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, rappresentata e difesa dall'Avv. Gianfranco Chiarelli (c.f. chrgrfr58a24e986h - pec: chiarelli.gianfranc@oravta.legalmail.it) ed elettivamente domiciliata presso l'Avv. Savino Bernocco sito in Gioia del Colle (BA) alla Via Gioberti n. 47, studio Angelillo e contro XXXXXXXXX nato in il XXXX(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16.05.2022, sino alla concorrenza di Euro 53.030,91 oltre ad interessi e spese.

Ad esito della verifica, si può affermare che:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione proprietaria risulta attualmente invariata;
- riguardo 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 non opponibili all'acquirente, risulta quanto segue:

Riguardo l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente, risulta quanto segue:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 14983 registro particolare n. 3550 del 05.04.2011 - a favore Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis N. 40 e contro XXXXXXXXX nato in il XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

per la piena proprietà - atto Tatarano Maria Chiara del 31.03.2011 per Euro 90.000,00 di cui Euro 50.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni 1 mesi.

- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 30739 registro particolare n. 22682 del 3.06.2022 - a favore Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, rappresentata e difesa dall'Avv. Gianfranco Chiarelli (c.f. chrgfr58a24e986h - pec: chiarelli.gianfranc@oravta.legalmail.it) ed elettivamente domiciliata presso l'Avv. Savino Bernocco sito in Gioia del Colle (BA) alla Via Gioberti n. 47, studio Angelillo e contro XXXXXXXXXX nato in Ucraina il XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 16.05.2022, sino alla concorrenza di Euro 53.030,91 oltre ad interessi e spese.

#### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura:**

Le sopra riportate formalità saranno cancellate a cura della procedura, o comunque non opponibili all'acquirente, pertanto, sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei RRII, i costi necessari saranno:

Cancellazione della trascrizione pignoramento:

- imposta ipotecaria: € 200,00
- tassa ipotecaria: € 59,00
- imposta di bollo: € 35,00

per un totale di € 294,00.

Cancellazione di n. 1 ipoteca volontaria:

Imposta di bollo: € 35,00

L'importo complessivo delle spese a carico della procedura sarà pari a € 329,00.

I costi di onorario, variabile a discrezione del professionista, si indicano forfettariamente in € 200.

Riguardo i debiti condominiali, non è stato possibile reperire l'amministratore di condominio del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, nonostante il CTU ha contattato tutti gli amministratori di Triggiano che risultano sulle pagine gialle, inoltre nessun condomino ha risposto alle citofonate del CTU ai vari condomini per aver notizie sul condominio;

#### **QUESITO N. 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;"*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 9**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico pertanto l'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità del signor XXXXXXXXXX nato in il XXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX).

Si precisa altresì che nel corso del sopralluogo, effettuato dal CTU congiuntamente col Custode Giudiziario in data 16/02/2023 presso l'immobile pignorato in Triggiano alla Via A. Manzoni N. 6, si è potuto constatare che l'immobile era libero e parzialmente arredato.

#### **QUESITO N. 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 37dpr n. 380/2001.*

## **RISPOSTA QUESITO N. 10**

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Riguardo la formazione di uno o più lotti, come già trattato sopra, si ritiene che l'ipotesi di frazionare gli immobili oggetto di perizia, non sia conveniente ai fini della procedura, pertanto verrà posto in vendita un solo lotto unico, come di seguito descritto:

#### **LOTTO UNICO**

Abitazione sita in zona contigua il centro storico di Triggiano (BA) alla via Alessandro Manzoni n. 6, ubicata al 2° piano di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, composta da un vano, un bagno e un zona cucina. In catasto del Comune di Triggiano (BA) - Provincia di Bari - Catasto Fabbricati al Foglio 16 Particella 388 Sub 7 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 1 vano Superficie catastale totale mq 33 totale escluso aree scoperte mq 33 Rendita Euro 77,47 Indirizzo: via Alessandro Manzoni n. 6 Piano 2.

#### **Criteri stimati adottati**

Per stimare il valore commerciale dell'immobile in esame, ovvero il più probabile valore di mercato, si deve determinare quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di fissare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

La dottrina estimale indica due principali procedimenti per determinazione del valore di mercato: il primo è il metodo diretto o sintetico, il secondo è il metodo indiretto o analitico, di seguito descritti.

#### Metodo diretto o sintetico

Il metodo diretto o sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto della valutazione, ed infine devono essere prelevati e verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto, e questo richiede un'accurata scelta degli elementi di riferimento.

Il riferimento iniziale è dato dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornite dall'Agenzia del Territorio, che costituiscono un punto di riferimento importante in quanto rientrante nelle sue funzioni istituzionali, fra le quali appunto di determinare il valore degli immobili su cui imporre tassazioni e tributi vari, specialmente determinante nei contenziosi.

Tuttavia, poiché le quotazioni OMI si riferiscono a macro scale, si rende necessario adeguarle alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, e questo si risolve comparando tali valori con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio in cui l'immobile in esame ricade, che dispongono di dati sull'andamento di mercato di immobili simili posti in vendita o la cui contrattazione è stata già conclusa.

Alla conclusione di questa fase di comparazione delle quotazioni immobiliari, si procede ad aggiustare il valore al mq di quotazione individuato nei confronti dei fattori specifici che influenzano direttamente il valore dell'immobile in esame: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnico-giuridica.

La misurabilità delle caratteristiche possedute dall'immobile viene attuata mediante l'applicazione di "coefficienti correttivi", il cui valore è contenuto all'interno del range dei valori compresi tra  $c < 1$   $c = 1$   $c > 1$ .

Il valore da attribuire ai coefficienti correttivi vengono individuati sulla base dell'esperienza e dalle principali consuetudini applicate al mercato immobiliare, pertanto sono soggetti a modifiche per adattarli alle singole realtà immobiliari in esame, in relazione alle specifiche caratteristiche possedute.

#### Metodo indiretto o analitico

Il metodo indiretto o analitico consiste in pratica nella previsione dei redditi ordinari medi futuri (solitamente provenienti dalle locazioni), che si potrebbero ottenere dall'immobile in esame, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi di equivalenza tra accumulazione iniziale dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene da stimare.

Dalla letteratura estimativa è noto che il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, e in questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali di stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non dovrebbe presentare particolari difficoltà, in quanto il mercato stesso fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica redditi lordi presenti, e non quelli futuri, mentre il procedimento analitico, sulla base delle indicazioni della redditività lorda presente, individua la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza nel tempo delle condizioni di calcolo.

Ed in effetti non è sempre ipotizzabile che il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato, possa teoricamente ritenersi confermabile per un tempo indefinito.

#### Considerazioni metodologiche conclusive

Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame si ritiene che il primo metodo, cioè quello diretto o sintetico, sia il più adeguato ai fini del presente procedimento di esecuzione immobiliare, perché, anche se la parola "sintetico" può trarre in inganno, in realtà tale metodo risulta più attendibile ed adeguato alla stima dell'immobile in esame, in quanto analizza preliminarmente le quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio, per poi compararle alle quotazioni del mercato corrente per immobili simili,

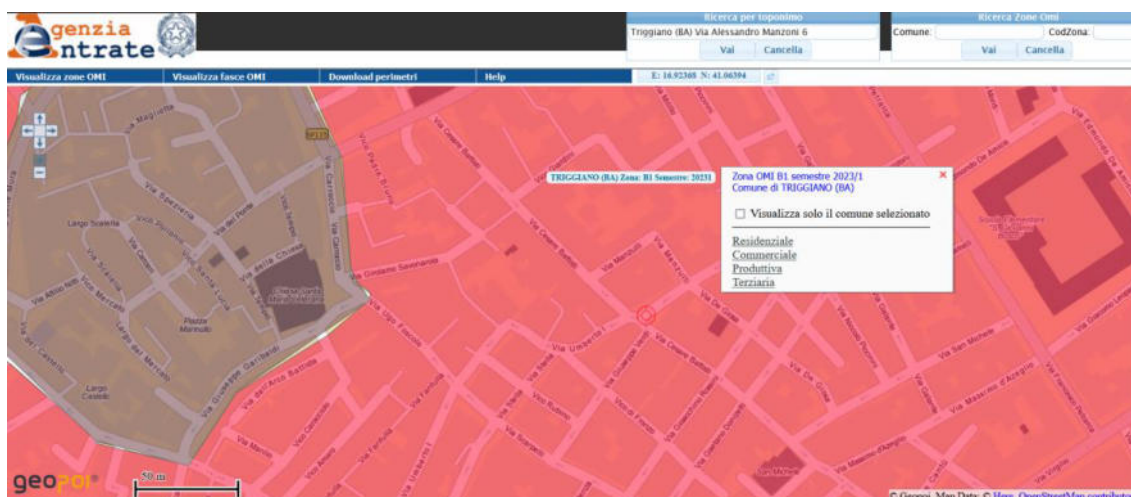
per compararle successivamente a quelle dell'immobile in esame, sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile utilizzando idonei coefficienti di adeguamento, pertanto basandosi su dati reali di mercato atualizzati, mentre il metodo analitico utilizza parametri di calcolo proiettati nel tempo, che rischiano di far allontanare il valore dell'immobile da stimare dalla realtà di mercato all'attualità.

## STIMA

Sulla base di quanto sopra detto, preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Triggiano (BA) Via Alessandro Manzoni n. 6", risulta le seguenti zone OMI:

## GEOPOI



Individuate attraverso lo strumento GEOPOI la Zona OMI B1 1° semestre 2023/1 Comune di TRIGGIANO (BA) si ottengono le seguenti quotazioni immobiliari OMI.

# QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**  
 Provincia: BARI  
 Comune: TRIGGIANO  
 Fascia/zona: Centrale/VIA P.GUERRA GIANNUZZI,DE GASPERO-ROMA-C.SO V.EMANUELE  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1350	L	3,4	4,5	L
Autorimesse	Normale	375	510	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	550	800	L	1,9	2,6	L
Posti auto coperti	Normale	350	500	L	1,2	1,7	N
Posti auto scoperti	Normale	250	350	L	0,9	1,3	N

Stampa Legenda

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall’Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l’immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l’indirizzo “Triggiano (BA) Via Alessandro Manzoni n. 6”, risulta:

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**  
 Provincia: BARI  
 Comune: TRIGGIANO  
 Fascia/zona: Centrale/Via P.Guerra Giannuzzi, De Gaspero-Roma -Cso V.Emanuele  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1350	L	3,4	4,5	L
Autorimesse	Normale	375	510	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	550	800	L	1,9	2,6	L



Posti auto coperti	Normale	350	500	L	1,2	1,7	N
Posti auto scoperti	Normale	250	350	L	,9	1,3	N

Pertanto, tenendo presente le caratteristiche generali dell'abitazione in esame, e tenendo in considerazione la categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) si applica la voce: Abitazioni di tipo economico valore di mercato min € 1.000 e max € 1.350, da cui si ottiene il valore medio:  $\text{€ } 1.000 + \text{€ } 1.350 = \text{€ } 2.350/2 = \text{€ } 1.175,00$  **valore medio OMI al mq dell'appartamento** da applicare nel calcolo della stima.

Successivamente è stato determinato valore medio dei prezzi di vendita di 10 appartamenti, con caratteristiche similari all'immobile esame e ricadenti nella stessa zona, posti in vendita con annunci on line dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio, riportati in allegato, ottenendo così il valore medio **€ 1.027,06** fra i prezzi praticati per la vendita di immobili ricadenti nella medesima presenti negli annunci selezionati più attinenti.

Sommando il valore medio OMI € 1.175,00 e il valore medio degli annunci immobiliari € 1.027,06 si è ottenuto il valore medio ideale al mq  $\text{€ } 1.175,00 + \text{€ } 1.027,06 = \text{€ } 2.202,06 : 2 = \text{€ } 1.101,03 = \text{€ } 1.101,00$  valore ideale al mq

Il valore "ideale" al mq così ottenuto, cioè il valore che l'immobile avrebbe se possedesse tutte le caratteristiche ottimali, è stato poi "caratterizzato" per renderlo il più corrispondente al caso in esame, moltiplicando il valore ideale ottenuto (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi  $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$  che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione:

K1: è stato assunto il valore 1,02 in quanto il fabbricato si trova in zona contigua il centro storico e in zona facilmente raggiungibile dai mezzi;

K2: è stato assunto il valore 1,05 in quanto il prospetto del fabbricato si presenta con linee eleganti, caratterizzato da lesene e cornici in pietra, le condizioni sono discrete, non è presente l'ascensore;

K3: è stato assunto il valore 1,0, in quanto l'immobile è formato da un unico ambiente, oltre di un bagno completo di tutti i sanitari ed un angolo cucina, consentendo di poter vivere se pur in un ambiente limitato, disponendo comunque delle necessità più importanti, dispone inoltre di un balcone che si affaccia sulla strada, non è presente un ascensore interno e la comunicazione avviene tramite scala abbastanza ripida;

K4: è stato assunto il valore 0,98 in quanto l'appartamento dispone di tutti gli impianti tecnologici necessari tranne il riscaldamento e/o raffrescamento;

K5: è stato assunto il valore 1,02 in quanto le rifiniture sono di livello medio;

K6: è stato assunto il valore 1,0 in quanto lo stato di manutenzione complessivo è buono, tranne per quanto riguarda lo stato del balcone.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1.02	1.05	1,02	0,98	1,0	1.0
Coefficiente K = $1,02 \times 1,05 \times 1,02 \times 0,98 \times 1,0 \times 1,0 = 1,0705716$					

Il valore ideale al mq prima ottenuto, per renderlo più corrispondente al reale al valore di mercato al mq dell'immobile in esame, viene dunque moltiplicato con il coefficiente K:

€ 1.101,00 valore ideale al mq x coefficiente K = € 1.101,00 x 1,0705716 = € 1.178,69 valore di mercato al mq.

Il valore di mercato al €/mq così ottenuto deve essere moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, che si rammenta equivale alla superficie catastale totale riportata nella visura catastale, così come specificato nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto si ottiene: € 1.178,69 valore di mercato al mq. x mq 33 superficie catastale/commerciale = € 38.896,77 = € 38.897,00 valore di mercato

Al valore di mercato € deve essere applicata la riduzione del 15% per cui si ottiene:

€ 38.897,00 - 15% = € 38.897,00 - € 5.834,55 = € **33.062,45 valore di mercato ridotto del 15%**

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- Redazione e presentazione CILA in sanatoria per regolarizzazione W.C. e setto cucina: € 1.800,00,
- regolarizzazione APE da parte di tecnico abilitato € 1.000,00 compreso oneri per legge,
- regolarizzazione planimetria catastale € 1.600,00,
- totale costi di cancellazione: € 294,00 + € 35,00 + € 200,00 = € 494,00

Totale regolarizzazioni:

€ 1.800,00 + € 1.000,00 + € 1.600,00 + € 494,00 = € 4.894,00 da cui si ottiene:

€ 33.062,45 valore di mercato ridotto del 15% - € 4.894,00 totale regolarizzazioni = € 28.168,45 importo dell'immobile da porre in asta.

**L'importo dell'immobile in oggetto da porre a base d'asta è di € 28.168,45**

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1**

Riguardo la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in asta, il potenziale acquirente dovrà dichiarare di essere stato informato che non sono stati reperiti titoli abilitativi che autorizzano l'edificazione del fabbricato e dell'abitabilità del fabbricato e dell'immobile in asta, rammentando che comunque l'immobile è stato presumibilmente edificato agli inizi del '900 e quindi prima del 1967 e della Legge Urbanistica del 1942, pertanto dovrà anche dichiarare fare espressa accettazione della situazione di fatto senza aver nulla a pretendere a riguardo.

Si informa inoltre il potenziale aggiudicatario dovrà verificare e provvedere all'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del condominio e di enti gestori o comunque verso terzi.

## **QUESITO N. 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"*

## **RISPOSTA AL QUESITO 11**

L'unità immobiliare, come identificata nei precedenti paragrafi, a parere del CTU, non risulta divisibile e si assume in un lotto unico.

#### **QUESITO N. 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;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 12**

A riguardo, si rappresenta che l'esecutato XXXXXXXXXXXX risulta nel pieno possesso dell'immobile pignorato, da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile pignorato non risulta dato in locazione, che non è stato possibile reperire il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto ha cambiato più volte residenza senza fisso domicilio, tuttavia dalla documentazione l'immobile pignorato risulta nella sua piena proprietà.

#### **QUESITO N. 13**

*“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 13**

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione reperita, l'immobile non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **QUESITO N. 14**

*“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 14**

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto ha allegato le planimetrie catastali del bene, che non sono conformi allo stato dei luoghi, e le planimetrie dello stato dei luoghi effettivo redatte dal CTU a seguito di rilievo.

#### **QUESITO N. 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.”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 15**

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una separata e succinta relazione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

#### **QUESITO N. 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 confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 16**

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia senza l’indicazione delle generalità del debitore.

#### **QUESITO N. 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.”*

#### **RISPOSTA QUESITO N. 17**

A riguardo, si rappresenta che in allegato è riportata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co. c.p.c. condivisa dal sottoscritto C.T.U con il Custode Giudiziari dott.ssa Tiziana DI COSTE.

## **6. CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., in attuazione dei quesiti posti dal Giudice, ha accertato che l’immobile oggetto della perizia, di proprietà di XXXXXXXXXXXX, è sito nel Comune di Triggiano (BA) alla via Alessandro Manzoni n. 6, così attualmente censito in catasto:

Comune di Triggiano (BA) - Provincia di Bari - Catasto Fabbricati  
Foglio 16 Particella 388 Sub 7 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 1 vano Superficie catastale totale mq 33 totale escluso aree scoperte mq 33 Rendita Euro 77,47 Indirizzo: via Alessandro Manzoni n. 6 Piano 2

Dati derivanti da: Variazione del 28/01/2016 Pratica n. BA0048366 in atti dal 28/01/2016 Aggiornamento Planimetrico (n. 34404.1/2016).

Annotazioni: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.ba0161213/2011 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Intestati: XXXXXXXXXX nato in UCRAINA (EE) il 23/10/1990 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

28/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (N. 34404 1/2016).

Planimetria Catastale Dichiarazione protocollo n. BA0161213 del 30/03/2011

Successivamente a tutte le verifiche richieste nei quesiti, il CTU ha proceduto alla stima dell'immobile pignorato.

Preliminarmente è stato stimato il valore di mercato medio dell'immobile sulla base delle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio, dopo è stato stimato il valore medio delle quotazioni di 10 immobili simili posti in vendita on-line da agenzie immobiliari operanti in zona, successivamente è stato ricavato il valore medio tra i due valori medi calcolati in precedenza, ottenendo il valore medio "ideale" al mq dell'immobile.

Il valore "ideale" così ottenuto è stato caratterizzato sulla base delle caratteristiche peculiari dell'immobile attraverso i coefficienti correttivi K, ottenendo il valore di mercato reale dell'immobile.

A tale valore così ottenuto è stata applicata la riduzione del 15% e le detrazioni relative ai costi di regolarizzazione, ottenendo la cifra dell'immobile da porre in asta, pari a € **28.168,45** importo dell'immobile da porre a base d'asta.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Riguardo la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in asta, il potenziale acquirente dovrà dichiarare di essere stato informato che non sono stati reperiti titoli abilitativi che autorizzano l'edificazione del fabbricato e dell'abitabilità del fabbricato e dell'immobile in asta, rammentando che comunque l'immobile è stato presumibilmente edificato agli inizi del '900 e quindi prima del 1967 e della Legge Urbanistica del 1942, pertanto dovrà anche dichiarare fare espressa accettazione della situazione di fatto senza aver nulla a pretendere a riguardo.

Si informa inoltre il potenziale aggiudicatario dovrà verificare e provvedere all'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del condominio e di enti gestori o comunque verso terzi.

Quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento ed inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli e di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto sulle operazioni eseguite.

Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Bari, 16/12/2023

Il CTU arch. Nicola BAGNATO