

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

----- **** * **** -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

----- **** * **** -----

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°237/2019 di Ruolo Generale promosso da:

DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.

(Avv. FRANCESCO BUA, via G. MARRADI n°14 – 57126 LIVORNO)

in danno di

G.E. Dr.ssa LAURA FAZIO



STUDIO TECNICO

di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione
via E. De Nicola n°84 – 70042 – Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 – cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E
tel. 080/473.38.48 – cell.340.3000.417 - e-mail: studiopignatarovp@libero.it - pec: vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- **** * **** -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

----- **** * **** -----

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°237/2019 di Ruolo Generale**promosso da:****DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.****(Avv. FRANCESCO BUA, via G. MARRADI n°14 – 57126 LIVORNO)****in danno di****G.E. Dr.ssa LAURA FAZIO**

----- **** * **** -----

Premesso:

- Che il sig. G.E. dr.ssa Laura FAZIO, con DECRETO *EX ARTT.* 559 e 569 C.P.C. del 18 settembre 2019, nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO esperto stimatore del compendio pignorato ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe (**allegato "A"**);
- Che con il predetto provvedimento il sig. G.E. onerava lo scrivente di provvedere, entro 10 giorni dalla sua comunicazione, al perfezionamento della stessa previa sottoscrizione con firma digitale e trasmissione presso la cancelleria del Tribunale di Bari – Ufficio Esecuzione Immobiliare, dell'atto di giuramento e di accettazione della nomina di Esperto Estimatore (**allegato "A"**);

- Che la predetta attività veniva evasa il 30 settembre 2019;
- Che con la nomina veniva affidato allo scrivente l'incarico di procedere, previa evasione delle incombenze riportate nel Decreto *ex* Artt. 559 e 569 C.P.C. del 18 settembre 2019, alla stima del bene pignorato (**allegato "A"**);
- Che il verbale di pignoramento del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 24 maggio 2019 (n.23616 Registro Generale e n.17028 Registro Particolare), è a favore della **DOBANK S.P.A.** quale **mandataria di UNICREDIT S.P.A.** in danno di _____, e colpisce l'intera proprietà dell'**Abitazione di tipo civile** sita in Putignano al 3° piano del fabbricato alla via Antonio Karusio n°17 – identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa n°36 – particella n°2155 – sub. n°23 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 3,5vani – superficie catastale totale 73m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 71m² – rendita Euro 415,75;
- Che lo scrivente, in conformità a quanto disposto dal sig. G.E, inoltra richiesta ed acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari – Sezione Territorio la **planimetria catastale** e la **visura storica** dell'immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva (**allegati "B.1" e "B.2"**);
- Che, esaminati gli atti del procedimento ed al fine di eseguire la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica dell'immobile oggetto di esecu-

zione immobiliare, a mezzo raccomandata A.R. e comunicazione email - PEC del 30 settembre 2019 comunicava alla parte esecutata, al custode giudiziario ed al creditore procedente la data di inizio delle operazioni peritali all'uopo fissate per le ore 15:30 di lunedì 21 ottobre 2019 (**allegato "C"**);

- Che alle ore 15:30 di **lunedì 21 ottobre 2019** il sottoscritto ingegnere Vito Pignataro e l'avvocato Domenico Buffa, in qualità rispettivamente di esperto estimatore e custode giudiziario, eseguivano, alla presenza della signora _____, l'accesso, la ricognizione e la rilevazione foto-planimetrica del compendio immobiliare oggetto di esecuzione (**allegati "D", "E.1", "E.2"**);

- Che in sede di sopralluogo la sig.ra _____ faceva visionare e quindi fotografare al sottoscritto l'atto di Compravendita del 4 novembre 2005 a firma del Notaio Dr. SALVATORE PANTALEO di Putignano (rep.n°27418/4590 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bari il 15.11.2005 ai nn.60180/36458) a favore di _____

contro _____

(**allegato "F"**);

- Che, in conformità a quanto disposto dal sig. G.E., lo scrivente chiedeva a mezzo email - PEC all'Ufficio Stato Civile del Comune di Putignano il rilascio del **certificato di stato civile e, in caso di rapporto di coniugio, del certificato di matrimonio**, con indicazione delle annotazioni a margine dei signori _____

(allegato “G.1”);

- Che in data 9 **gennaio 2020** l’Ufficio Stato Civile del Comune di Putignano evadeva la richiesta a mezzo e-mail PEC all’uopo dichiarando che i signori

, alla data della richiesta, risultavano coniugati in regime di separazione dei beni (allegato “G.2”);

- Che, al fine di rispondere ai quesiti attinenti le spese condominiali dell’immobile de quo, in data **30 dicembre 2019** lo scrivente inoltrava all’amministratore pro tempore sig. Gianluca BIANCO con studio in PUTIGNANO istanza tesa ad accertare (allegato “H.1”):

- importo medio annuo delle spese di gestione e/o di manutenzione ordinaria condominiali che gravano sull’immobile di cui alla stima
- eventuali spese straordinarie, a carico dell’immobile dei sigg.ri

, già deliberate e non ancora scadute

- eventuali spese condominiali, a carico dell’immobile dei sigg.ri

, scadute e non ancora pagate negli ultimi due

anni

- eventuali cause in corso fra i signori

r

e

l'amministrazione del condominio cui è ubicato l'immobile;

- Che in ordine a quanto chiesto allo scrivente veniva fornito l'estratto conto delle quote condominiali a carico dei signori

ammontanti ad € 3.304,07 (**allegato "H.2"**);

- Che, al fine di accertare la legittimità urbanistica, lo scrivente inoltrata all'indirizzo PEC dell'Ufficio protocollo del Comune di PUTIGNANO istanza per l'estrazione e la riproduzione di copie conformi della seguente documentazione amministrativa (**allegato "I.1"**):

- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 21 ottobre 2004**

- **Comunicazione Fine Lavori del 24 giugno 2005;**

- Che in data **4 dicembre 2019** la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di PUTIGNANO rispondeva alla predetta richiesta comunicando che il fascicolo relativo alla pratica edilizia di cui sopra era a disposizione dello scrivente per la visione e l'estrazione di copie (**allegato "I.2"**);

- Che in data **5 dicembre 2019** lo scrivente si recava presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di PUTIGNANO estraendo copia della seguente documentazione: (**allegati "I.3"**):

- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 21 ottobre 2004 prot.n°26806**

- **Comunicazione Fine Lavori del 24 giugno 2005 prot.n°16385;**

- Che, al fine di verificare se in data successiva al pignoramento il compendio immobiliare de quo fosse stato colpito da ulteriori formalità pregiudizievoli, eseguiva presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di

Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'ispezione ipotecaria per nome e per codice fiscale della parte esecutata (**allegato "L"**);

- Che dalla predetta verifica non risultavano esserci, in data successiva al pignoramento de quo, ulteriori formalità pregiudizievoli (**allegato "L"**);
ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare le risposte ai quesiti formulati dal Sig. G.E. procedendo all'evasione dell'incarico con il seguente ordine di esposizione:

- 1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare**
- 2. Descrizione del compendio immobiliare**
- 3. Stato di conservazione**
- 4. Stato di possesso dell'immobile**
- 5. Superfici**
- 6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica**
- 7. Confini**
- 8. Dati catastali**
- 9. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**
- 10. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che ha preceduto la trascrizione del pignoramento immobiliare**
- 11. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**
- 12. Iscrizioni e trascrizioni in data successiva al pignoramento**
- 13. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva immobiliare n°237/2019 R.G.**

promosso dalla DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A. in danno di

14. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

----- ** . ** -----

1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°237/2019 R.G., per quanto accertato in forza della documentazione in atti e di quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, è composto da un appartamento di 3 vani (salone con angolo cottura e due camere da letto) ed accessori (disimpegno e bagno) sito in PUTIGNANO al terzo piano del fabbricato alla via ANTONIO KARUSIO n°17 (**foto n°1 dell'allegato "E.2"**).

----- ** . ** -----

2. Descrizione del compendio immobiliare

Appartamento sito al terzo piano del fabbricato alla via ANTONIO KARUSIO n°17 con l'ingresso posizionato alla sinistra del pianerottolo di arrivo al piano (**foto n°2 dell'allegato "E.2"**).

In ordine alla descrizione della unità immobiliare si pone in evidenza che, superata la porta di comunicazione fra il vano scala e l'appartamento, si accede direttamente in un'ampia zona giorno all'interno della quale sono posizionati l'angolo cottura ed il tinello (**foto dalla n°3 alla n°6 dell'allegato "E.2"**).

Di fronte all'angolo cottura è posizionata una porta di accesso al disimpegno (**foto n°7 dell'allegato "E.2"**) che distribuisce in senso orario una camera da letto (**foto n°8 e foto n°9 dell'allegato "E.2"**), una camera da letto matrimoniale (**foto n°10 e foto n°11 dell'allegato "E.2"**) ed il bagno (**foto n°12 e foto n°13 dell'allegato "E.2"**).

Dalla zona giorno e dalla camera da letto si accede ad un balcone verandato (**foto n°9 e foto n°14 dell'allegato**) avente affaccio sull'atrio condominiale interno.

Dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un balcone (**foto n°10 dell'allegato "E.2"**) avente affaccio su via Stefano Senna ubicata ad angolo con via Antonio Karusio.

L'appartamento presenta un buon grado di finitura e conservazione e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in anticrodal. I pavimenti ed i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono realizzati con piastrelle in materiale ceramico. Le pareti risultano tinteggiate con idropittura ed i soffitti con tempera. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia ubicata sul balcone verandato (**foto n°14 dell'allegato "E.2"**). L'impianto elettrico è funzionante ed è dotato di dispositivo salvavita funzionante.

----- ** . ** -----

3. Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato si presenta finito in ogni sua parte con buono stato di conservazione ed uso. Esso è completo degli impianti essenziali (idrico/fognario, elettrico e termico). L'immobile

è stato realizzato con strutture verticali in cemento armato e strutture orizzontali costituite da solai latero-cementizi in opera. Da un esame generale dei luoghi, verificata la condizione degli ambienti, è emerso che lo stato di manutenzione dell'immobile è buono e non necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

----- ** . ** -----

4. Stato di possesso dell'immobile

Al momento della ricognizione dei luoghi, per quanto è stato possibile accertare, il compendio immobiliare de quo era occupato dai coniugi

(allegato "F").

----- ** . ** -----

5. Superfici

Le superfici lorde che compongono il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe sono **(elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente degli allegati "B.1" e "B.2" e degli allegati "E.1" e "E.2")**:

✓ Appartamento	~ 65,00 mq
✓ balconi	~ 5,00 mq

----- ** . ** -----

6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare n°237/2019 di Ruolo Generale, promossa dalla DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A. in danno di

, in ordine

alla **vetustà**, si rileva che esso è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in seguito sono state apportate alcune modifiche eseguite in forza della Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) depositata presso il Comune di Putignano il 21 ottobre 2004 con protocollo n°26806.

Con comunicazione del 24 giugno 2005 (protocollo n°16385) a firma del Direttore dei Lavori vennero dichiarati ultimati i lavori in conformità con quanto autorizzato con il predetto titolo abilitativo.

In ordine alla **legittimità e conformità urbanistica**, da un confronto fra quanto riportato nella planimetria catastale dall'abitazione (**allegato "B.1"**) ed assentito con i predetti titoli abilitativi (**allegato "I.3"**) e quanto effettivamente rilevato sui luoghi (**allegato "E.1" ed "E.2"**) sono state rilevate due difformità.

La prima difformità è costituita dalla chiusura in anticorodal del balcone che si affaccia sull'atrio condominiale interno non autorizzata dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di PUTIGNANO. La predetta difformità dovrà essere rimossa ai sensi dell'art. 31 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

La seconda difformità è determinata dalle circostanza che, successivamente alla chiusura dei lavori di cui sopra espletata in data 24 giugno 2005, in data 30 giugno 2005 veniva eseguita denunciata al Catasto Urbano la divisione catastale dell'intera unità immobiliare in due distinte unità immobiliari nel modo in cui risulta dalla visura catastale (**allegato "B.2"**) e dall'atto di compravendita (**allegato "F"**). Tale divisione, regolarmente autorizzata dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di PUTIGNANO, rappresenta un illecito urbanistico che dovrà essere oggetto di ac-

certamento di conformità e di acquisizione del titolo abilitativo in sanatoria (art. 36 ed art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) da chiedere entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

----- ** . ** -----

7. Confini

L'appartamento al terzo piano del fabbricato sito a Putignano alla via Antonio KARUSIO n°17 confina con il vano scala condominiale, un altro appartamento di proprietà _____, via Antonio Karusio e via Stefano Senna.

----- ** . ** -----

8. Dati catastali

Al Catasto Fabbricati il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare n°237/2019R.G. è così identificato (allegato "B.1" e "B.2"):

Abitazione civile al terzo piano del fabbricato

in via Antonio Karusio n°17

- **Dati identificativi:** Foglio 36, particella 2155, sub n°23
- **Dati classamento:** categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5vani, rendita euro 415,75
- **Intestazione:**
 - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
 - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- **Indirizzo:** via Antonio CARUSIO n°17, piano 3.

----- ** . ** -----

9. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'accesso all'immobile è stato reso possibile dalla presenza in loco della Sig.ra _____ che consentiva al CTU la ricognizione e la rilevazione foto-planimetrica del cespite dalla stessa occupato come abitazione sua e della sua famiglia (**allegato "D"**).

- - ** . ** - -

10. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che ha preceduto la trascrizione del pignoramento immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, ed in particolare quello costituito da appartamento al terzo piano del fabbricato sito a Putignano alla via Antonio KARUSIO n°17, costituito da 3 vani oltre accessori (salone con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, camera matrimoniale, bagno), identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 36, particella 2155, sub n.23, è pervenuto ai sigg.ri

(codice fiscale dichiarato _____

, per la quota pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni e

(codice fiscale dichiara-

to _____), per la quota pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni, dai sigg.ri

, mediante atto di com-

pravendita per rogito del Notaio PANTALEO SALVATORE di Putignano

del 4 novembre 2005, numero di repertorio 27418/4590, trascritto ai nn. 60180/36458 in data 15 novembre 2005.

Ai sigg.ri

, il compendio immobiliare, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, è pervenuto dalla sig.ra , mediante atto di compravendita per rogito del Notaio MACCHIA NICOLA di Putignano del 14 ottobre 2004, numero di repertorio 49196/11029, trascritto ai nn.51881/34011 in data 19 ottobre 2004.

Il compendio immobiliare è pervenuto alla sig.ra

, dai costruttori ingegnere

) nonché agricoltore

signor

) per

atto del notaio Luigi CERASI del 22 luglio 1958 (registrato a Grumo Appula il 1° agosto 1958) (**allegato "N"**)

Il suolo sul quale venne edificato il fabbricato del quale è parte il compendio immobiliare de quo pervenne i costruttori ingegnere

, ingegnere

e signor

per atto del notaio Luigi CERASI del 1957

- - * * . * * - -

11. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare og-

getto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** n°17028 Reg. particolare (n°23616 Reg. generale) del 24 maggio 2019, nascente da verbale di pignoramento del 28 febbraio 2019, numero di repertorio 2003/2019, a favore della BANCA UNICREDIT S.P.A. (codice fiscale 00348170101) in danno di

), proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 60181/15589 in data 15 novembre 2005, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 4 novembre 2005 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio PANTALEO SALVATORE di Putignano, numero di repertorio 27419/4591, importo totale Euro 220.000,00, importo capitale Euro 110.000,00, durata 25 anni, a favore della UNICREDIT BANCA S.P.A. (codice fiscale 12931320159) in danno di (cod. fiscale

, proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

- - * * . * * - -

12. Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscrizioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare sul compendio oggetto di pignoramento immobiliare non sono state rilevate, in data successiva a quella del pignoramento immobiliare, ulteriori formalità pregiudizievoli (**allegato "L"**).

- - * * . * * - -

13. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva immobiliare n°237/2019 R.G. promosso dalla DOBANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A. in danno di _____ e _____

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet "www.agenziaentrate.gov.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** ed aggiornati al primo semestre 2019 (**allegato "M"**). Pertanto, valutato che i valori minimi e massimi di **Abitazioni civili** forniti dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari – sezione O.M.I. per civili abitazioni ubicate nella zona B3 Centrale/ Via Roma, Corso Umberto e adiacenze - microzona 1 dell'abitato di PUTIGNANO ed in normale stato conservativo sono **1.400,00 €/mq (valore minimo)** e **1.950,00€/mq (valore massimo)**, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007 (**allegato "M"**) il **V_{normale unitario}** dell'abitazione è il seguente

$$V_{\text{normale unit.}} = V_{\text{valore OMI min.}} + (V_{\text{valore OMI max.}} - V_{\text{valore OMI min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4 =$$

$$= [1.400,00\text{€./mq} + (1.950,00 - 1.400,00)\text{€./mq} \times (0,8 + 3 \times 0,5) / 4] = \text{€ } 1.716,25/\text{mq}$$

Pertanto il **valore del compendio immobiliare pignorato**, determinato in forza del suddetto valore unitario, resta così definito:

$$(\text{Sup. abitazione} + \frac{1}{4}\text{Sup. balconi}) \times V_{\text{valore unitario abit.ne}} =$$

$$= (65,00\text{mq} + \frac{1}{4} \text{ di } 5,00\text{mq}) \times \text{€ } 1.716,25/\text{mq} = \text{€ } 113.701,56$$

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, così come disposto dal G.E. previo abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia di vizi occulti, allinea il **valore totale del cespite de quo** allo stato dei luoghi che diventa pari a **€ 96.600,00**

- - * * . * * - -

14. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- **Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** n°17028 Reg. particolare (n°23616 Reg. generale) del 24 maggio 2019, nascente da verbale di pignoramento del 28 febbraio 2019, numero di repertorio 2003/2019, a favore della Banca UNICREDIT S.P.A. (codice fiscale 00348170101) in danno di _____ (cod. fiscale _____ e _____ (cod. fiscale _____), proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile della procedura esecutiva.
- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 60181/15589 in data 15 novembre 2005, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 4 novembre 2005 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio PANTALEO

Salvatore di Putignano, numero di repertorio 27419/4591, importo totale Euro 220.000,00, importo capitale Euro 110.000,00, durata 25 anni, a favore della UNICREDIT Banca S.P.A. (codice fiscale 12931320159) in danno di

), proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile della procedura esecutiva.

MOLA di Bari, li 8 gennaio 2020

il C.T.U.

(Ing. Vito PIGNATARO)



ELENCO ALLEGATI:

Allegato "A" - Quesiti riportati nel DECRETO *EX ARTT.* 559 e 569
C.P.C. del 18 settembre 2019

Allegato "B.1" - Planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle
Entrate della Provincia di Bari - Sezione Territorio
dell'**Abitazione di tipo civile** sita in Putignano al 3°
piano del fabbricato alla via Antonio Karusio n°17 –
identificata in Catasto Fabbricati con il foglio di mappa
n°36 – particella n°2155 – sub. n°23 – categoria A/2 –
classe 2 – consistenza 3,5vani – superficie catastale to-
tale 73m² – superficie catastale totale escluse aree sco-
perte 71m² – rendita Euro 415,75

Allegato "B.2" - Visura storica catastale, acquisita presso l'Agenzia En-
trate della Provincia di Bari - Sezione Territorio, del
compendio immobiliare ricadente nell'attivo della pro-
cedura esecutiva

Allegato "C" - Raccomandata AR e comunicazione a mezzo e-mail pec
del 30 settembre 2019 con la quale si comunicava alla
parte esecutata, al custode giudiziario ed al creditore
precedente la data di inizio delle operazioni peritali
all'uopo fissate per le ore 15:30 di lunedì 21 ottobre
2019

Allegato "D" - Verbale delle operazioni peritali

Allegato "E.1" - Restituzione grafica del rilievo planimetrico del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva sito in Putignano

Allegato "E.2" - Rilievo foto - planimetrico del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione sito in Putignano

Allegato "F" - Copia atto di Compravendita del 4 novembre 2005 a firma del Notaio Dr. SALVATORE PANTALEO di Putignano (rep.n°27418/4590 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bari il 15.11.2005 ai nn.60180/36458) a favore di

Allegato "G.1" - Istanza presentata a mezzo email - PEC il 3 gennaio 2020 all'Ufficio Stato Civile del Comune di Putignano per il rilascio del **certificato di stato civile e, in caso di rapporto di coniugio, del certificato di matrimonio,** con indicazione delle annotazioni a margine dei signori

Allegato “G.2” - Risposta ricevuta dall’Ufficio Stato Civile del Comune di Putignano in data 9 gennaio 2020

Allegato “H.1” - Istanza inoltrata il 30 dicembre 2019 all’amministratore pro tempore sig. Gianluca BIANCO tesa ad accertare le eventuali pendenze condominiali a carico dei sigg.ri

Allegato “H.2” - Documentazione amministrativa di riscontro pervenuta allo scrivente, consistente nell'estratto conto delle quote condominiali maturate dai sigg.ri

Allegato “I.1” - Istanza inoltrata il 3 dicembre 2019 presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Putignano teso ad accertare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare de quo

Allegato “I.2” - Comunicazione del 4 dicembre 2019 di riscontro da parte del Comune di Putignano alla istanza inoltrata il 3 dicembre 2019

Allegato “I.3” - Documentazione amministrativa estratta in copia dallo scrivente presso il Comune di Putignano in data 5 dicembre 2019

Allegato “L” - Ispezione Ipotecaria a favore e contro eseguita presso l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di accertare se, in data successiva al pignoramento immobiliare, il compendio

immobiliare oggetto di perizia fosse stato segnato da nuove formalità ostative o pregiudizievoli

Allegato "M" - Valori unitari utilizzati nella stima del compendio così come forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari** - Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007

Allegato "N" - Distinta pagamento della visura eseguita presso l'Archivio Notarile della Provincia di Bari dell'atto di compravendita del Notaio Nicola MACCHIA del 14.10.2004