

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Antonio RUFFINO

Procedimento Esecutivo Immobiliare: n. 196/2025 R.G.E.

Creditore procedente:

XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

Via XXXXXXXXXXXXXXXX, n.19 – 70029 Santeramo in Colle (Ba)

c/o Avv. Cipriani Nicola

Via Andrea da Bari, n. 109 – 70121 Bari

Pec: n.cipriani@legalmail.it

Debitore:

XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX– 70029 Santeramo in Colle (Ba)

c/o Avv. Lanzolla Nicola Bartolo

Via Annunziata, 1 – 70029 Santeramo in Colle (Ba)

Pec: lanzolla.nicolabartolo@avvocatibari.legalmail.it

PERIZIA

C.T.U. Dott. Agr. Antonio Calia

Indice

1. ALLEGATI _____	3
2. QUESITI _____	4
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI _____	9
4. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE _____	10
4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE _____	11
4.1 Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi _____	11
4.2 Provenienza dei beni ventennale _____	11
4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli _____	12
4.4 Oneri a carico dell'acquirente _____	12
4.5 Stato di possesso _____	12
5. DESCRIZIONE DEI BENI _____	14
5.1 Elenco degli immobili pignorati _____	14
5.2 Descrizione dettagliata degli immobili _____	14
5.3 Calcolo della superficie dell'immobile _____	15
5.4 Fotografie degli immobili _____	16
5.5 Oneri condominiali _____	17
6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI _____	18
6.1 Accertamenti sulla conformità catastale _____	18
6.2 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE _____	18
6.3 Costi di adeguamento degli impianti _____	18
6.4 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica _____	19
6.5 Verifica imponibilità IVA _____	19
7. VALUTAZIONE DEI BENI _____	21
7.1 Riepilogo della superficie dell'immobile _____	21
7.2 Individuazione del criterio di stima _____	21
7.4 Valore base d'asta _____	23

1. ALLEGATI

SCHEDA SINTETICA + CHECK LIST

Allegato 1: Fotografie degli immobili pignorati

Allegato 2: Visura Storica per Immobile Fg. 112 P.IIa 3226 Sub. 3

Allegato 3: Visura Attuale per Immobile Fg. 112 P.IIa 3226 Sub. 3

Allegato 4: Planimetria catastale Fg. 112 P.IIa 3226 Sub. 3

Allegato 5: Estratto dell'Atto di Matrimonio

Allegato 6: Domanda Permesso di esecuzione lavori edili

Allegato 7: Progetto di Costruzione

Allegato 8: Trasmissione progetto

Allegato 9: Calcoli Statici

Allegato 10: Pratica di Costruzione Edilizia n. 1000

Allegato 11: Nulla Osta per Lavori Edili

Allegato 12: Comunicazione Inizio Lavori

Allegato 13: Certificato di Collaudo

Allegato 14: Autorizzazione di Abitabilità

Allegato 15: Ricevuta Pec all'Avvocato del Creditore Procedente

Allegato 16: Ricevuta Pec all'Avvocato dell'Esecutato

2. QUESITI

Il G.E. Antonio Ruffino

letta l'istanza di vendita;

esaminati gli atti e i documenti della procedura;

rilevato che, salva ogni altra successiva verifica di validità e completezza, risulta depositata la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.;

ritenuto che debba procedersi alla nomina di un Esperto per la stima dei beni pignorati;

considerato che, per effetto del pignoramento, il debitore è costituito per legge custode del bene staggito (art. 559, co. 1, c.p.c.) e, di conseguenza, ha l'obbligo di curarne la conservazione e la manutenzione, consegnare gli eventuali frutti al pignorante e rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi, con la conseguenza che ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore (art. 559, co. 3, c.p.c.);

considerato che, in ogni caso, appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

applicati gli artt. 559, 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

I) NOMINA

- ESPERTO Stimatore del compendio pignorato il Dott. Antonio CALIA;

- CUSTODE giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Marcello TEDESCO;

II) DISPONE che gli incarichi anzidetti siano conferiti con modalità telematiche, onerando l'Esperto e il Custode di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, entro 10 giorni dalla comunicazione, rispettivamente dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

III) FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla

nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

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

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi 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 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso

di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

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

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

c) utilizzare il mezzo proprio per le incombenze strettamente legate all'espletamento dell'incarico, dando conto nell'istanza di liquidazione degli spostamenti effettuati e delle spese sostenute, da quantificarsi a norma di legge, ai fini del relativo rimborso.

Il sottoscritto Dott. Agr. Antonio Calia, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Bari al n. 1355 e nominato esperto stimatore del Giudice Ill.mo Dott. Antonio Ruffino del Tribunale di Bari in data 29/07/2025 per la Proc. 196/2025 R.G.E., riferisce nella presente relazione quanto ai quesiti di stima precedentemente riportati.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato come dai dati riportati nella seguente tabella riassuntiva delle informazioni rinvenute sulle visure catastali.

Catasto	Comune	Fg.	P.lla	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consis.	Superficie	Rendita
Fabbricati	Santeramo in colle (Ba)	112	3226	3	Via Derna, n.74	A/3	6	5 vani	118 m ²	426,08 €

L'immobile pignorato nella procedura 196/2025 R.G.E., cui si riferiscono i dati sopra riportati, è un appartamento sito in Santeramo in Colle (Ba) alla Via Derna, n. 74, piano primo.

La descrizione dettagliata dell'immobile è riportata in apposito paragrafo successivo.

4. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata dal Legale del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento.

La documentazione depositata nel fascicolo telematico è la seguente:

- Certificazione notarile ipo-catastale;
- Atto di pignoramento
- Nota di trascrizione del pignoramento

La certificazione notarile sostitutiva dei certificati ipocatastali, depositata sul fascicolo telematico per la presente procedura di Esecuzione Immobiliare 196/2025 R.G.E., a firma del notaio dott.ssa Claudia Chiaia con studio in Cassano delle Murge (Ba) in data 19/05/2025, riporta le risultanze catastali, la provenienza ventennale e le formalità che riguardano l'immobile pignorato.

Il suddetto esame documentale è stato integrato con l'acquisizione di:

- Visura Catastale storica ed attuale (Vedasi Allegati 2 e 3);
- Planimetria Catastale (Vedasi Allegato 4);
- Estratto per riassunto di Atto di matrimonio dell'esecutato (Vedasi Allegato 5);
- Documentazione tecnica depositata presso Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle relativa alla costruzione del fabbricato (Vedasi Allegati 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14);

Il sopralluogo, eseguito in data 26/08/2025 dal sottoscritto tecnico e dal custode del compendio pignorato Avv. Marcello Tedesco in presenza della figlia dell'esecutato, ha permesso di verificare lo stato dei luoghi, effettuare rilievi fotografici e misurazioni dell'immobile, confrontare quanto riportato in atti e nella documentazione tecnica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle.

Dalla documentazione sopra riportata è possibile stabilire che:

- I dati catastali trascritti nelle visure catastali storiche sono conformi a quelli indicati nella visura catastale attuale;
- L'esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Santeramo in Colle (BA) il XXXXXXXX e residente alla XXXXXXXXXXXXXXXX, ha ottenuto separazione consensuale con il coniuge con provvedimento del Tribunale di Bari n.9969/2008 R.G. n. 12345 del 18/11/2008.

4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Nel presente capitolo sono stati eseguiti accertamenti in ordine a:

- Proprietà ed eventuali comproprietari indivisi
- Provenienza
- Formalità pregiudizievoli
- Oneri gravanti sull'immobile a carico dell'acquirente
- Stato di possesso

4.1 Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi

Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti e dalle visure catastali il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX risulta unico proprietario dell'appartamento sito al primo piano di Via Derna, n. 74 in Santeramo in Colle (Ba), identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 112, particella 3226, Sub 3.

4.2 Provenienza dei beni ventennale

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, a firma del notaio Dott.ssa Claudia Chiaia con studio in Cassano delle Murge (Ba) in data 19/05/2025, depositata in atti dal Creditore procedente, delle visure catastali risulta che l'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato per:

- **Atto di donazione** trascritto il **28 gennaio 2003** ai nn. 4086/3097, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Santeramo in Colle (Ba) il XXXXXXXX, codice discale XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà 1/1, in regime di bene personale, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nata in Santeramo in Colle il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (Atto notaio Roberto Demichele di Santeramo in Colle del 21 gennaio 2003, rep. n. 1853).

Dal giorno 21/01/2003 al 15/05/2007, la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Santeramo in Colle il XXXXXXXXXXXXXXXX, è stata usufruttuaria dell'immobile e il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Santeramo in Colle il XXXXXXXX, è stato titolare della nuda proprietà.

In data XXXXXXXXX, a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si è proceduto al ricongiungimento di usufrutto mediante Voltura n. 32810.1/2007 – Pratica n. BA0598861 in atti dal 20 settembre 2007.

4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli

Come riporta la certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa Claudia Chiaia con studio in Cassano delle Murge (Ba) in data 19/05/2025, esistono sull'immobili pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Domanda giudiziale di riduzione di donazione**, trascritta il **20/01/2009** ai nn. 2469/1825, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad Adelfia (Ba) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro, tra altri, XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Santeramo in Colle (Ba) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (atto Tribunale di Bari - sez. Distaccata di Acquaviva delle Fonti del 07/01/2009, rep. n. 44);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il **02/03/2020** ai nn.9709/1347, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Gioia del Colle (BA) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino alla concorrenza di euro sessantamila (60.000,00), contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Santeramo in Colle (Ba) il XXXXXXXX. codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni (sentenza di condanna della Corte D'Appello di Bari in data 30/09/2019, rep.n.2835/2019);

- **Pignoramento immobiliare** del **14/05/2025** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 24497/18552, giusto atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte d'Appello di Bari in data 24/04/2025, cronologico numero 4779.

4.4 Oneri a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente le spese e i tributi necessari per l'atto di trasferimento dei beni immobili.

4.5 Stato di possesso

L'immobile oggetto del presente pignoramento è costituito da un immobile per civile abitazione sito in zona centrale della città di Santeramo in Colle.

Alla data del sopralluogo eseguito il 26/08/2025, l'immobile è risultato completamente privo di arredi e/o altri beni e non è occupato da alcuno. Alla verifica delle utenze, il contatore di energia elettrica posto nel portone della palazzina risulta sconnesso dalla rete (Vedasi Allegato 1: Fotografie dell'immobile) e le altre utenze risultano disattivate, come sottoscritto nel Verbale di Accesso depositato dal Custode del compendio pignorato.

Da ciò si evince che l'immobile risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

Dai rilievi peritali eseguiti nel corso del sopralluogo effettuato in data 26/08/2025, in presenza del custode del compendio pignorato incaricato dal G.E. Avv. Marcello Tedesco e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, figlia dell'esecutato, impossibilitato a partecipare al sopralluogo per invalidità al 100%, risulta quanto segue:

5.1 Elenco degli immobili pignorati

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al foglio 112, Particella 3226, sub. 3, in via Derna, n. 74, piano 1, categoria A/3, mq. 118, ricadente nella zona B2 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Santeramo in Colle (Ba).

5.2 Descrizione dettagliata degli immobili

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato a partire dall'anno 1968 (Vedasi allegati 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14), formato da due piani fuori terra, con un appartamento per ciascun piano, oltre locali a pianterreno. L'intero fabbricato è sito alla via Derna, angolo Via Zuara, e ricade nella zona centrale del comune di Santeramo in colle, ad un isolato di distanza dalle arterie principali del centro cittadino.

L'accesso all'appartamento avviene percorrendo la scalinata condominiale fino al pianerottolo al primo piano. La palazzina è sprovvista di impianti ascensori. L'appartamento è formato da n. 3 vani, oltre cucina abitabile, bagno e ripostiglio. L'altezza utile entro l'appartamento è di m 2.85, così come riportato nella planimetria depositata in Catasto. La superficie lorda dell'appartamento, calcolata a partire dalla planimetria catastale ed in base alle misurazioni effettuate in occasione del sopralluogo, è di circa m² 118 complessivi.

L'impianto di riscaldamento è formato da caldaia a metano di potenza circa 24 kW ed elementi radianti in ciascun vano. Nella stanza avente affaccio su via Derna è anche presente un caminetto in muratura. Non esistono impianti per il raffrescamento e/o il trattamento dell'aria.

La porta di ingresso è in legno, non blindata, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con superfici trasparenti in vetrocamera ed oscuranti a tapparella con cassonetto interno. Le pareti sono intonacate e verniciate di bianco, le pareti del bagno e della cucina sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica ed i pavimenti sono realizzati in marmo.

Le condizioni attuali dell'immobile appaiono sostanzialmente discrete, senza necessità di interventi di particolare urgenza. Nel ripostiglio posto a sinistra della porta di ingresso, dotato di piccola finestra e mattoni in vetrocemento nel solaio per l'illuminazione naturale, è presente una zona di muratura ammalorata da umidità, nella parete perimetrale esterna. Al momento attuale le uniche necessità per l'appartamento, oltre la infiltrazione d'acqua localizzata nel ripostiglio, sono l'accurata pulizia e rimessa in esercizio degli impianti (ad es. termico ed elettrico).

5.3 Calcolo della superficie dell'immobile

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili segue le linee guida riportate nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Nel calcolo delle superficie commerciale dell'immobile, pertanto, si terrà conto della superficie principale e di quelle accessorie e/o di ornamento, secondo quanto riportato nelle sopra indicate linee guida. Le superficie dei balconi, cosiddette superfici di ornamento, saranno sommate a quella principale a seguito di omogeneizzazione, ottenuta considerandone il 30 % della superficie.

La superficie commerciale dell'immobile è stata conteggiata a partire dalle planimetrie catastali disponibili per gli immobili e confrontata con le misurazioni effettuate sul posto in occasione del sopralluogo del 26/08/2025. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero; i muri perimetrali esterni, posti a confine con altre proprietà si conteggiano fino ad uno spessore massimo di 50 cm; mentre i muri confinanti con altre proprietà vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per quanto sopra riportato, segue il calcolo della superficie commerciale dell'immobile:



Figura 2: Fotografia dell'immobile oggetto di pignoramento (Fonte Google Maps Street View elaborata)

5.5 Oneri condominiali

Così come verbalizzato e sottoscritto in occasione del sopralluogo del 26/08/2025, l'immobile pignorato non fa parte di condominio e pertanto non gravano sull'immobile insoluti e/o altri costi di gestione dell'immobile.

6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Nel presente capitolo sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Conformità catastale
- Redazione e/o aggiornamento di APE
- Costi di adeguamento degli impianti
- Regolarità edilizia e urbanistica
- Verifica Imponibilità IVA

6.1 Accertamenti sulla conformità catastale

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e cartografici;
- esame della certificazione notarile, depositata in atti dal Creditore procedente.
- esame delle visure catastali storiche.

L'immobile pignorato non necessita di aggiornamento della certificazione catastale.

6.2 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE

L'immobile pignorato nella procedura di Esecuzione Immobiliare 196/2025 R.G.E. non dispone di Attestazione di Prestazione Energetica. Il sottoscritto esperto, non essendo abilitato alla redazione di Ape, rimanda il compito a tecnico terzo da nominare prima della vendita degli immobili.

6.3 Costi di adeguamento degli impianti

Non sono emersi, durante il sopralluogo effettuato in data 26/08/2025, necessità di interventi urgenti di manutenzione e/o adeguamento degli impianti tecnici installati negli immobili alla presente procedura di

esecuzione immobiliare. Ad ogni modo, gli impianti esistenti necessitano certamente di interventi di pulizia e manutenzione straordinaria, vista l'epoca di realizzazione nonché lo stato di conservazione.

6.4 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle (Ba), alle risultanze catastali ed alla certificazione notarile in relazione agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è emerso quanto segue:

L'intero fabbricato ricade in zona B2 del vigente P.R.G. del comune di Santeramo in Colle. Il fabbricato edificato al Foglio 112 P.la 3226 è stato costruito in seguito a "Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" depositata in data 26/03/1968 da parte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Santeramo in Colle (BA), per la Demolizione P.T. e ricostruzione con sopraelevazione di 1° e 2° piano per uso abitazione popolare sito in via Derna angolo via Zuara (Vedasi Allegato 6), il cui progetto è stato approvato dalla commissione edilizia comunale nella tornata del giorno 03/05/1968.

Il Comune di Santeramo in Colle approva in commissione edilizia la domanda per il permesso a costruire ed il progetto il 03/05/1968 (Vedasi Allegato 7). In data 25/05/1968, lo stesso Comune rilascia nulla osta per esecuzione dei lavori edili (Pratica n. 1000) (Vedasi Allegato 11). In data 09/10/1968 è stato comunicato al comune di Santeramo in Colle l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato (Vedasi Allegato 12).

L'inizio dei lavori sopra indicati avviene in data 9/10/1968 (Vedasi Allegato 12). Il certificato di collaudo relativo all'immobile è datato 11/09/1971 (Vedasi Allegato 13) e l'Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 07/06/1979 (Vedasi Allegato 14).

Alla luce della documentazione sopra riportata ed allegata alla presente perizia e le risultanze del sopralluogo al bene pignorato, si porta a conoscenza che l'unità immobiliare in oggetto presenta delle lievi discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel titolo edilizio. Infatti, è stata riscontrata una lieve difformità tra quanto riportato nel progetto depositato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Santeramo in Colle e la reale distribuzione degli spazi interni.

6.5 Verifica imponibilità IVA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo non è soggetto ad imponibilità IVA, in quanto sono trascorsi ben oltre 5 anni dalla data di costruzione del fabbricato o da suo intervento di ristrutturazione edilizia.

6.6 Verifica della edilizia convenzionata e agevolata

Dalla documentazione ricevuta a seguito di richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle (ad es. Progetti, permessi, titoli, ecc.) e secondo i criteri costruttivi dell'intero fabbricato, si esclude che il fabbricato di cui alla presente perizia siano stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

7. VALUTAZIONE DEI BENI

Nel presente capitolo sono state eseguite le seguenti valutazioni:

- Riepilogo della superficie dell'immobile
- Individuazione del criterio di stima;
- Stima del valore di mercato
- Adeguamenti e correzioni
- Determinazione del valore base d'asta

7.1 Riepilogo della superficie dell'immobile

L'immobile ha una superficie commerciale di ca. 118 m², considerando tutta la superficie coperta, conteggiando i muri di confine per metà spessore e per intero quelli perimetrali e conteggiando la superficie dei balconi al 30 % per omogeneizzare tale superficie con quella principale. Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima segue le indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", pubblicato dalla agenzia delle Entrate a febbraio 2018.

7.2 Individuazione del criterio di stima

Il valore di mercato di un immobile è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene considerando il prezzo unitario medio (*), per ciascun ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, applicando idoneo coefficiente correttivo.

La formulazione matematica è la seguente:

$$V_m = K * S_c * V_u$$

dove:

V_m = valore di mercato dell'immobile

S_c = superficie commerciale dell'immobile

V_u = prezzo unitario medio (*)

K = coefficiente correttivo (che tiene conto della differenziazione dell'immobile oggetto di stima rispetto a quello mediamente presente nell'ambito territoriale considerato).

(*) Il prezzo unitario medio viene desunto dal listino “Quotazioni immobiliari” dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2025 - 1° semestre).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1				
Provincia: BARI				
Comune: SANTERAMO IN COLLE				
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO ANTICO-CORSO ITALIA-VIA TRIPOLI				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 1				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	800	L
Autorimesse	NORMALE	370	510	L
Box	NORMALE	420	610	L
Posti auto coperti	NORMALE	335	465	L
Posti auto scoperti	NORMALE	195	290	L

I prezzi unitari riportati nella “Banca dati delle Quotazioni immobiliari” dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2025 - 1° semestre), relativi all'ambito territoriale omogeneo in cui ricade l'immobile, sono compresi tra il minimo di € 560 ad un massimo di € 800.

Essendo la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima pari a mq 118 m² ed applicando un coefficiente correttivo pari a 0,95 (adimensionale), che tiene conto delle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, taglia dell'immobile, etc.) ed estrinseche (ubicazione, livello di piano etc.) e secondo lo stato di conservazione dell'intero fabbricato, segue che:

$$V_m = K * S_c * V_u = 0,95 * 118 \text{ m}^2 * 680 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 76.228,00$$

7.4 Valore base d'asta

Il valore base d'asta (al netto degli adeguamenti e correzione) è di seguito calcolato:

Valore di mercato: € 76.228,00

Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia per vizi del bene	11.434,20 €
Spese di regolarizzazione edilizia	0 €
Spese di regolarizzazione catastale	0 €
Spese per redazione APE	150,00 €
Spese condominiali insolute	0 €
VALORE CORRETTIVO	11.584,20 €

Il VALORE BASE D'ASTA si ottiene detraendo dal valore di mercato il valore correttivo, come segue:

$$V = 76.228,00 \text{ €} - 11.434,20 \text{ €} = 64.643,80 \text{ €} \text{ (65.000,00 € in cifra tonda)}$$

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Altamura, 25/11/2025

L'Esperto stimatore del Giudice

Dott. Agr. Antonio Calia