



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 151/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa CUTOLO Chiara



INDICE

- PREMESSA
- OPERAZIONI PERITALI
- OGGETTO DELLA PERIZIA
- SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI
- DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI –
- STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI
- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
- VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI
- SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
- INSISTENZA DELL'IMMOBILE IN ZONA ZES
- REGOLARITA' EDILIZIA
- COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE
- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE
- METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA
- ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA
- RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Allegati:

All. n. 01	Decreto di nomina e atto di giuramento
All. n. 02	Verbale primo accesso
All. n. 03	Certificato di stato libero
All. n. 04	Certificato di matrimonio
All. n. 05 - I	Planimetria catastale abitazione
All. n. 05 - II	Planimetria catastale di primo impianto
All. n. 05 - III	Foglio Mappale
All. n. 06	Relazione fotografica
All. n. 07	Atto di provenienza del bene
All. n. 08	Certificazione notarile



All. n. 09	PEC per identificazione zona ZES
All. n. 10	Comunicazione Comune di Toritto
All. n. 11	Attestato di Prestazione Energetica
All. n. 12	Check list
All. n. 13	Sintesi beni periziati
All. n. 14	Relazione stima sintetica
All. n. 15	Relazione prova dati sensibili



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO nominava la sottoscritta Ing. Annarita MITOLA, (**Allegato 1**) iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8219 all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari, ESPERTO ESTIMATORE con studio in Bari alla via Lattanzio n°130, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 151/2025 promosso da [REDACTED]. La scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti di cui alla nomina ovvero è stato richiesto di procedere:

“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 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. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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

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

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

1. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*



3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;
11. 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);
12. 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;
13. 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;
14. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
15. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
16. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
17. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del



25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

18. ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, 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 inviare 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 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.

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, accettato l'incarico in data 25 ottobre 2025, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti. Si dava avvio alle operazioni peritali il giorno 12 dicembre 2025 alle ore 09:15 (**Allegato 2**) sui luoghi oggetto di pignoramento, previa comunicazione, alla presenza del Custode nominato Avv. ARMIGERO Annalisa;

Nello specifico si è proceduto a prendere visione del seguente immobile:

- Abitazione sita nel Comune di Toritto (BA), censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 18, particella 363, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,5 vani

In via preliminare, la scrivente ha verificato che il creditore procedente ha proceduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Effettuata tale verifica, la scrivente precisa:

- che la stessa certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.



In secondo luogo, la scrivente precisa:

- che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale relativo all'immobile
- che la certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato

Tenuto conto che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in concorso con il custode, si è proceduto ad acquisire il certificato di anagrafe di stato civile dei Sigg.ri [REDACTED] (**Allegato 3**) dal quale si evince che sono vicendevolmente coniugati estratto di matrimonio (**Allegato 4**) in comunione dei beni.

Successivamente la sottoscritta procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (**Allegato 5 -I, Allegato 5-II, Allegato 5-III**)
- Ufficio Tecnico del Comune di Toritto.

OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla documentazione agli atti presentata dagli avvocati del procedente si desume che l'immobile OGGETTO DI VENDITA è un immobile identificato come segue:

- Abitazione sita nel Comune di Toritto (BA), censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 18, particella 363, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,5 vani.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

L'immobile non è divisibile in lotti.

Nel seguito della relazione si identificherà l'oggetto di pignoramento in un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO – Abitazione ubicata in Toritto

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

	Foglio	Particella	sub	Destinazione	Via
LOTTO UNICO	18	363	3	A3	A. De Gasperi,3



DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

LOTTO (Abitazione ubicata in Toritto in Via A. De Gasperi nr.3).

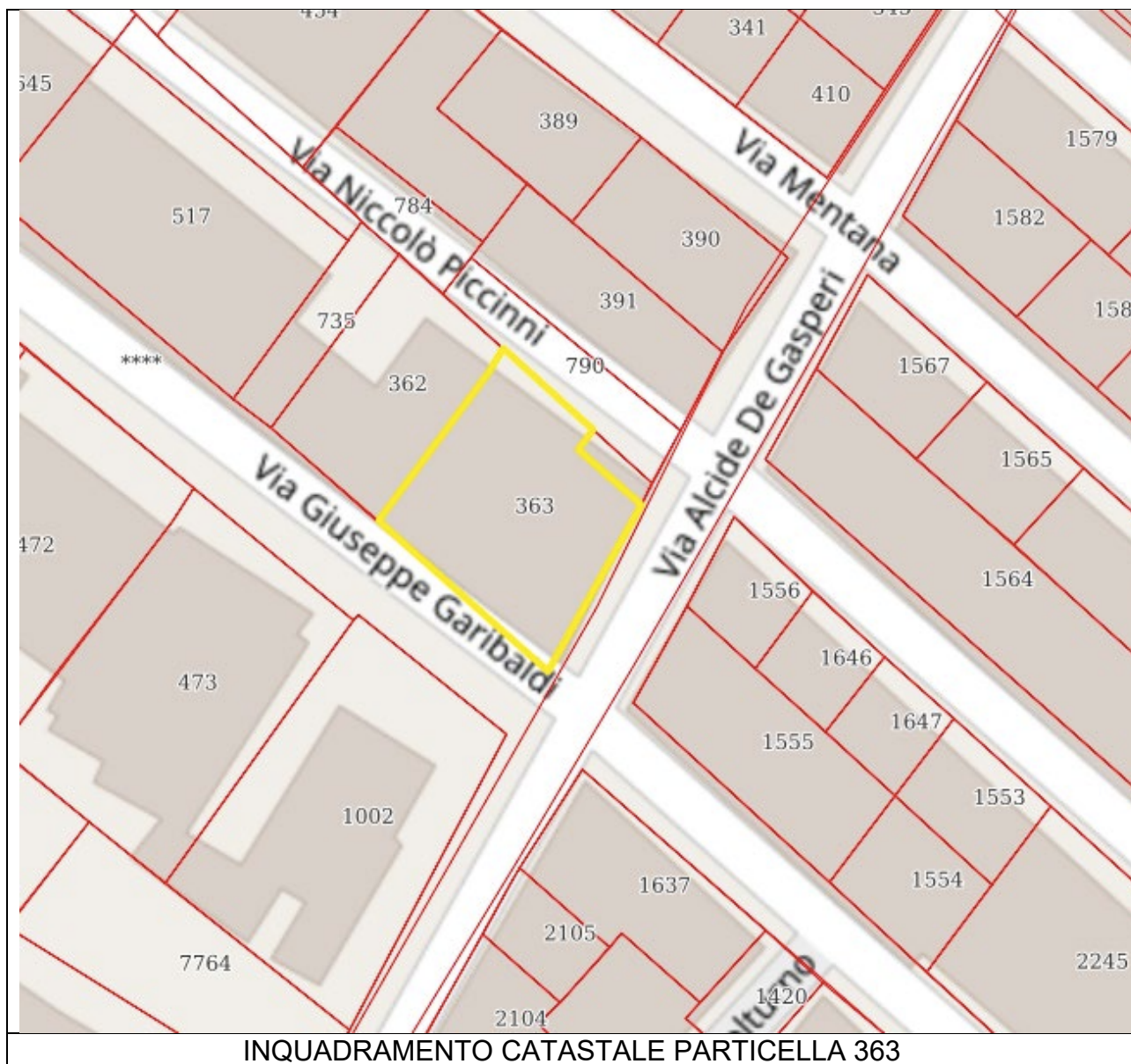
L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Toritto:

- Abitazione sita nel Comune di Toritto (BA), censita al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 18, particella 363, subalterno 3, natura A3, consistenza 4,5 vani. Rendita catastale Euro 278,89.



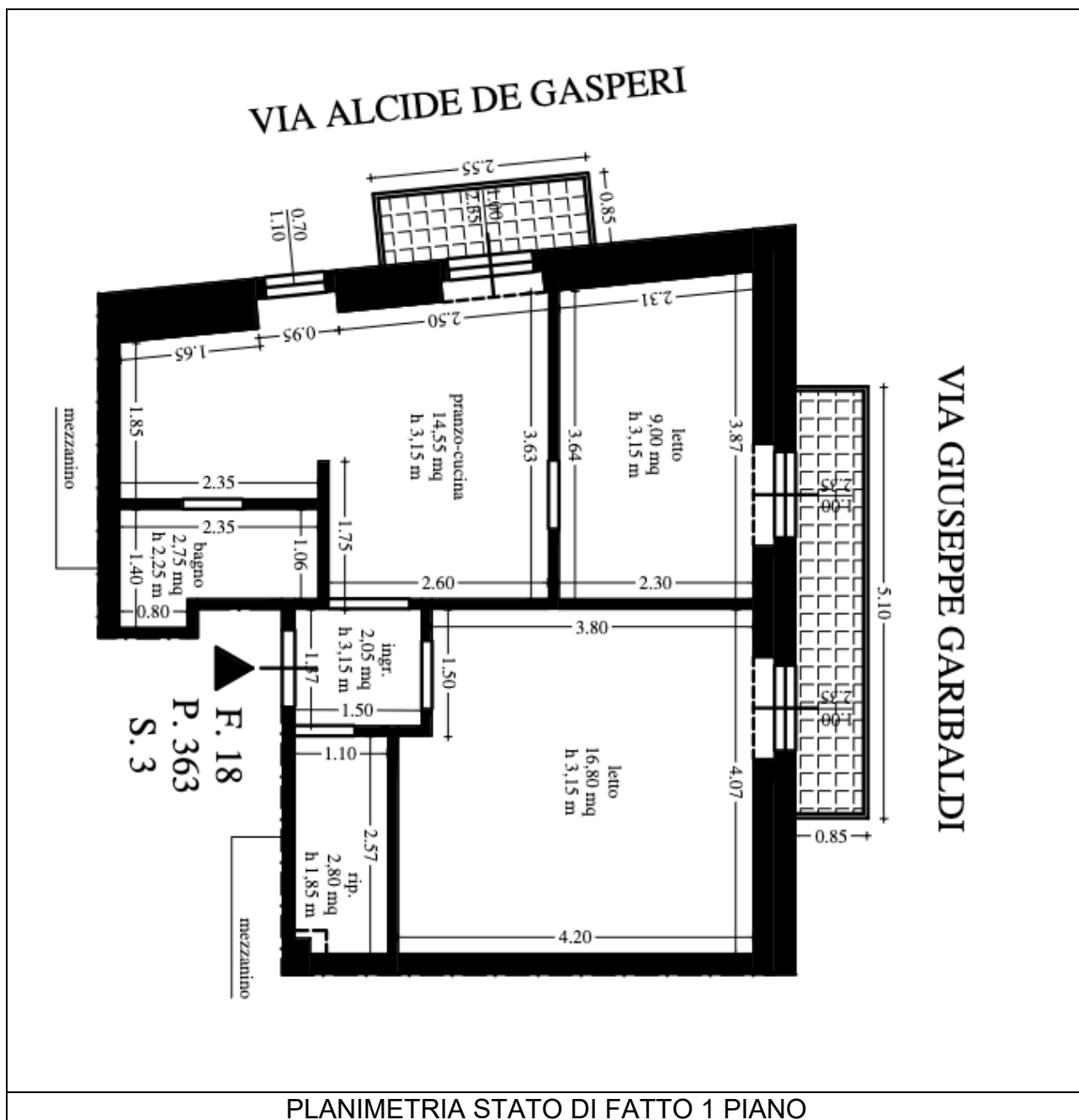
ORTOFOTO

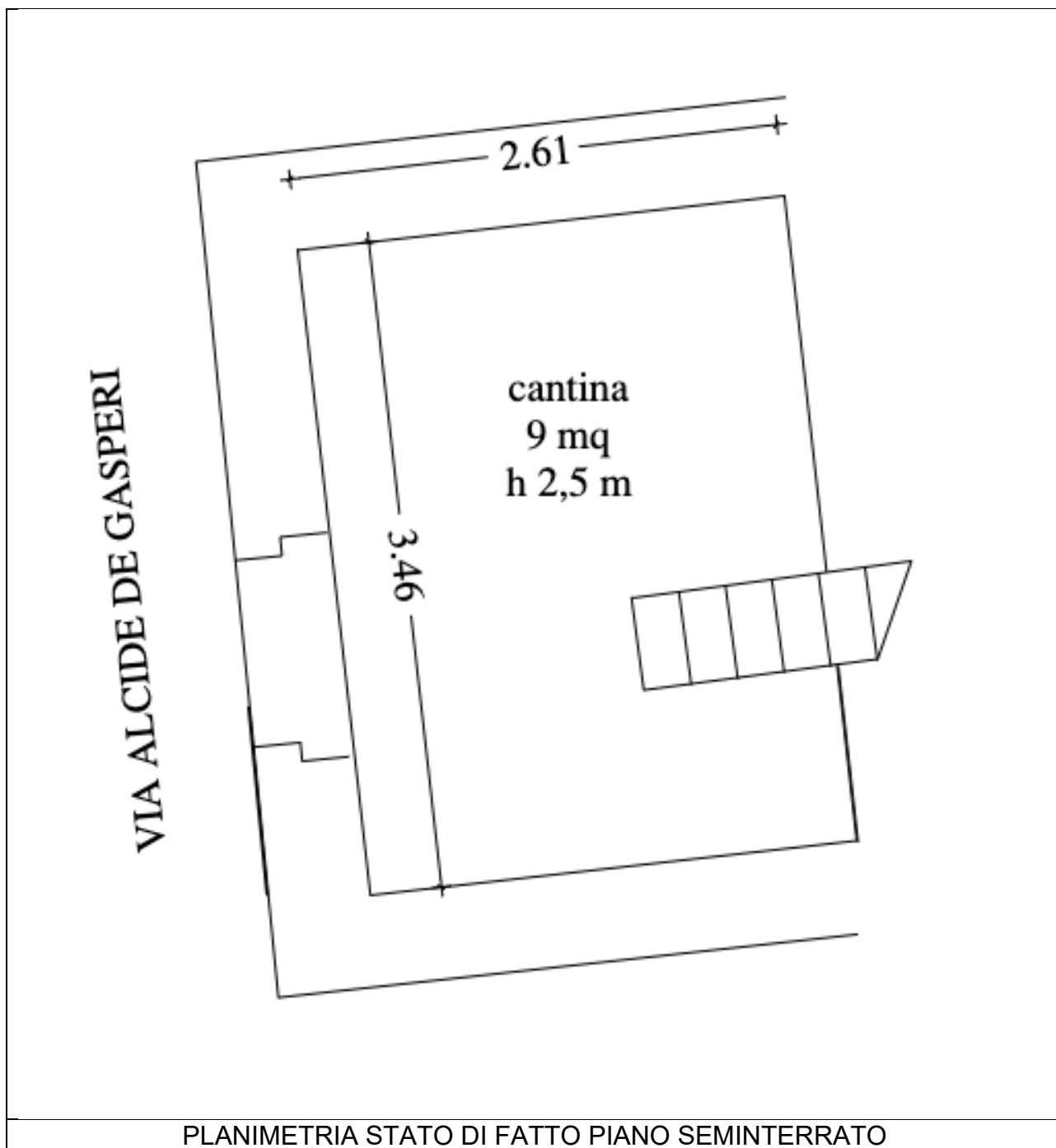


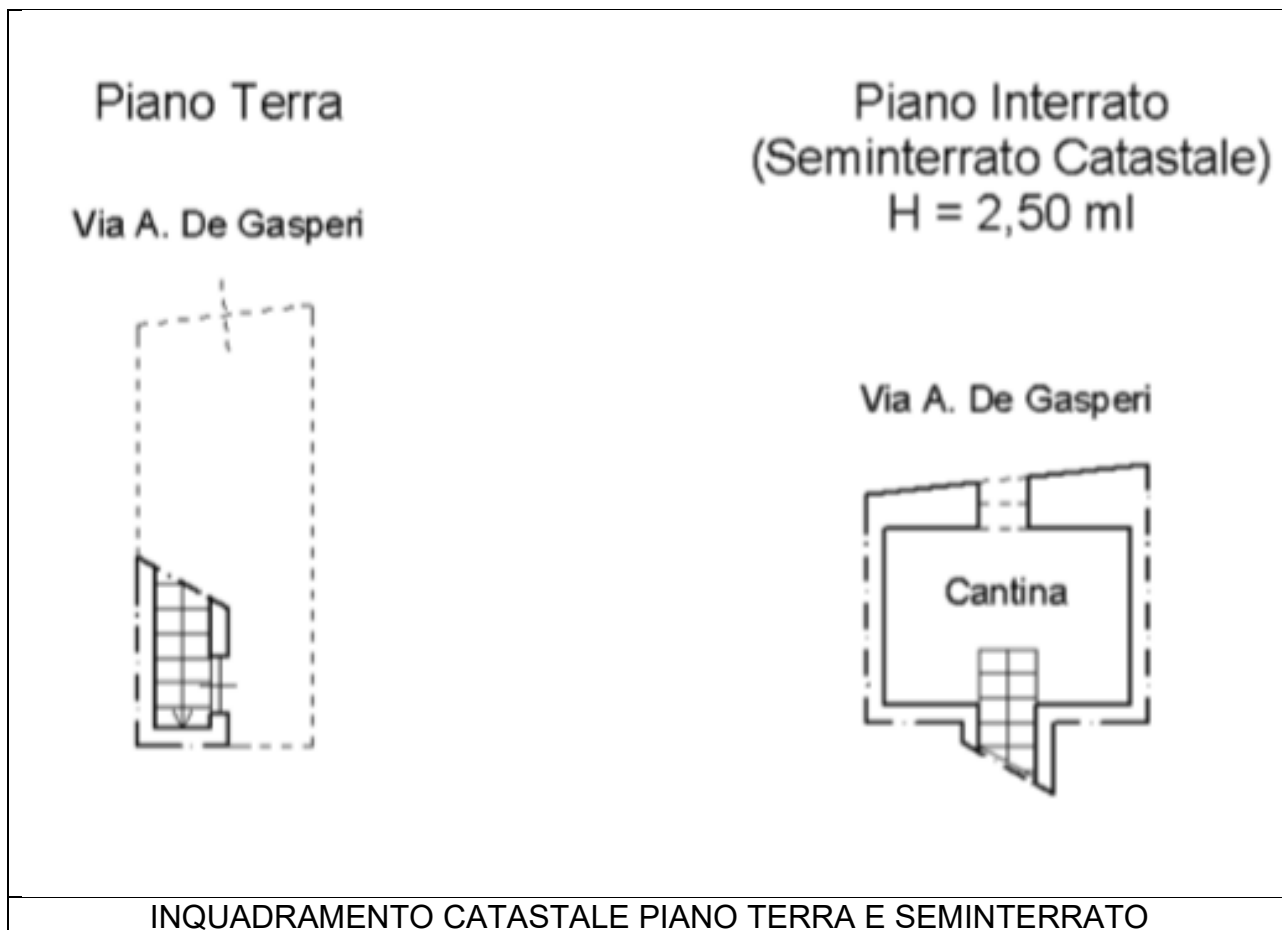


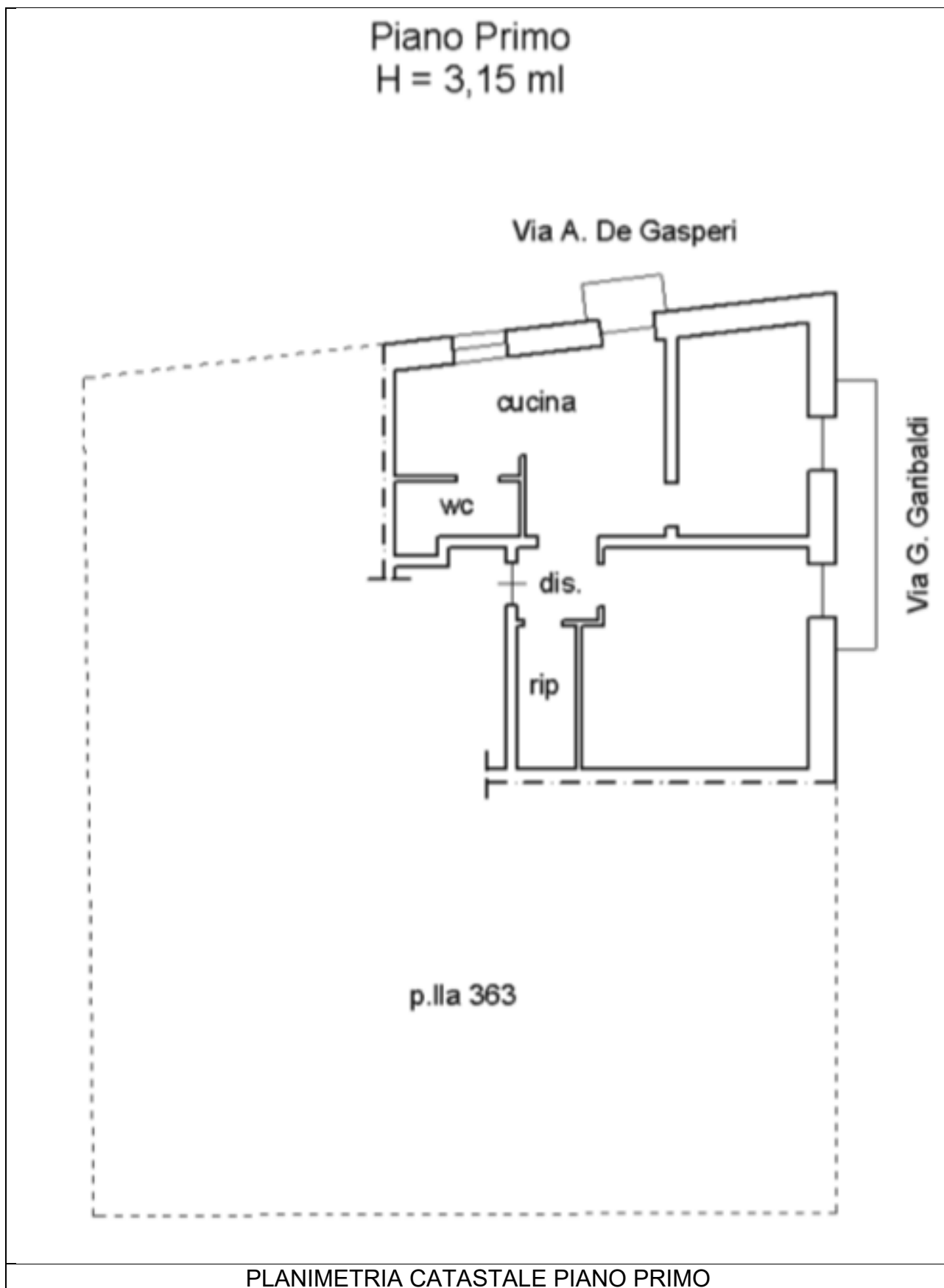
L'immobile è costituito da un appartamento che occupa l'intero primo piano fuori terra, composto da due vani e accessori di modeste dimensioni, con annessa cantinola al piano interrato, di proprietà esclusiva, accessibile dall'interno del vano scala.











Di seguito si riporta un estratto del rilievo fotografico, ma per una rappresentazione più dettagliata si rimanda alla relazione fotografica in **Allegato 6**.



PROSPETTO VIA A.DE GASPERI



PROSPETTO VIA G. GARIBALDI



INGRESSO CONDOMINIALE

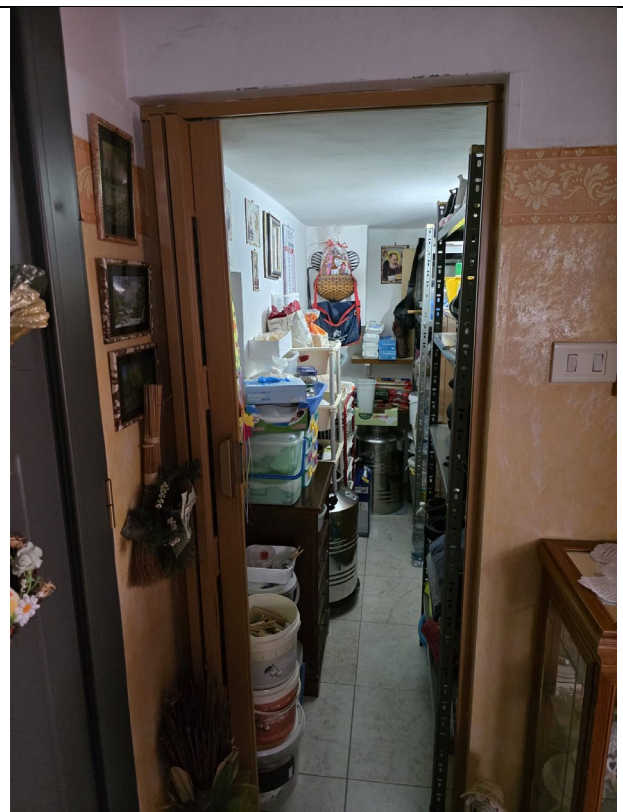


INGRESSO ABITAZIONE





DISIMPEGNO



RIPOSTIGLIO



STANZA LETTO 1



STANZA LETTO 2

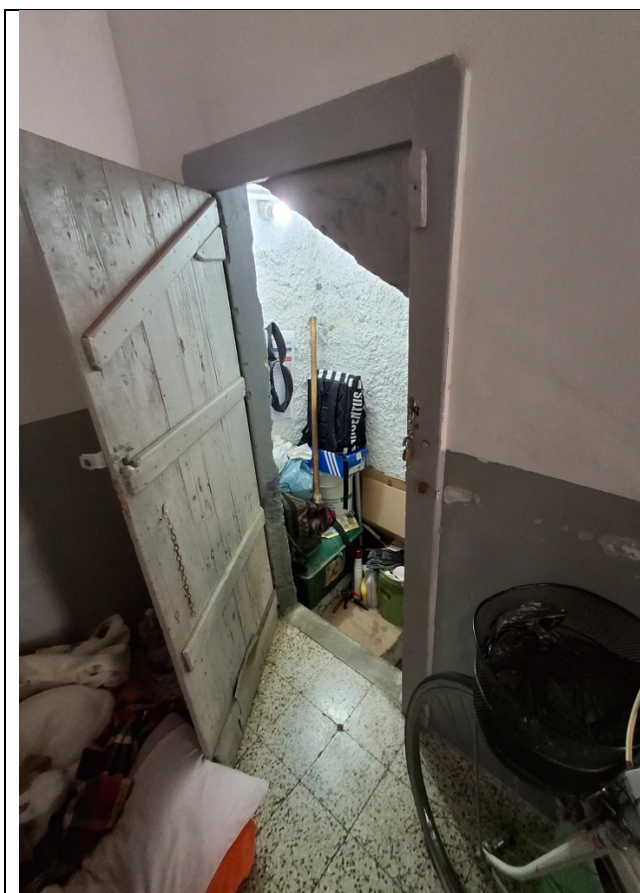




BAGNO



SALA DA PRANZO E CUCINA



VANO ACCESSO CANTINA



CANTINA



Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura risultava occupato dai proprietari Sigg.ri [REDACTED].

TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Toritto in Bari al Foglio 18, particella 363, subalterno 3, natura A/3, consistenza 4,5 vani è pervenuta ai Sigg.ri [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 04 novembre 1999, Rep. N.6134/2597 (**Allegato 6**), con il quale il Sig. [REDACTED] nato il 06 ottobre 1964 la Sig.ra [REDACTED] nata il 05 gennaio 1991 hanno acquistato la proprietà 1/1 dell'immobile in oggetto dai Sigg.ri [REDACTED].

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

La scrivente, dalla analisi della relazione notarile depositata agli atti ha rilevato la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto ai nn 19739/15058 in data 16 aprile 2025 a seguito di atto giudiziario per Unep Corte di appello di Bari del 21 marzo 2025, numero di repertorio 3602, a favore di [REDACTED] sede Conegliano(TV), codice fiscale 05428600265, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a Toritto(BA) il 06 ottobre 1964, CF [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED], [REDACTED] nata a Grumo Appula(BA) il 05 gennaio 1971, CF [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED];
- **Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn 42905/8809 in data 17 ottobre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Rinaldi Francesco di Bari(BA) del 05 ottobre 2011 numero di repertorio 26912/14961 -importo totale € 160.000,00 – Importo Capitale € 80.000,00 - durata 25 anni - a favore di Banco di Napoli S.P.A. sede Napoli(NA)



codice fiscale 04485191219 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a Toritto(BA) il 06 ottobre 1964, CF [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, [REDACTED] nata a Grumo Appula(BA) il 05 gennaio 1971, CF [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per ciò che attiene ai vincoli ed oneri si rimanda all'allegato relativo alla certificazione notarile (**Allegato 8**).

Sulla base di quanto riferito dal proprietario in sede di sopralluogo non c'è un Amministratore di condominio essendo la palazzina costituita di due sole unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza non risultano servitù né censi né livelli né usi civici gravanti sul bene immobile in questione.

Dalla planimetria di primo impianto in **Allegato 5 -II** risulta che l'immobile è stato costruito ante 1954 e pertanto, di norma, non risultano vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, non essendo stata accertata alcuna dichiarazione di interesse culturale.

INSISTENZA DELL'IMMOBILE IN ZONA ZES

In merito alla verifica dell'insistenza dell'immobile in zona ZES, si rappresenta che non è stato possibile effettuare interrogazione tramite il portale "Sistema Informativo Territoriale" della ZES, in quanto non accessibile al momento delle operazioni peritali.

Pertanto, la scrivente ha inoltrato specifica richiesta alla Struttura di Missione ZES Unica, acquisita agli atti, ricevendo in risposta un documento (**Allegato 9**), dal quale si evince che, ai sensi del D.L. 124/2023 convertito in Legge 162/2023, la ZES Unica ricomprende i territori delle regioni del Mezzogiorno, tra cui la Puglia.

Ne consegue che il Comune di Toritto (BA) ricade nella perimetrazione territoriale della ZES Unica.

Si precisa che la risposta ricevuta ha carattere generale e non costituisce attestazione puntuale su base catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA

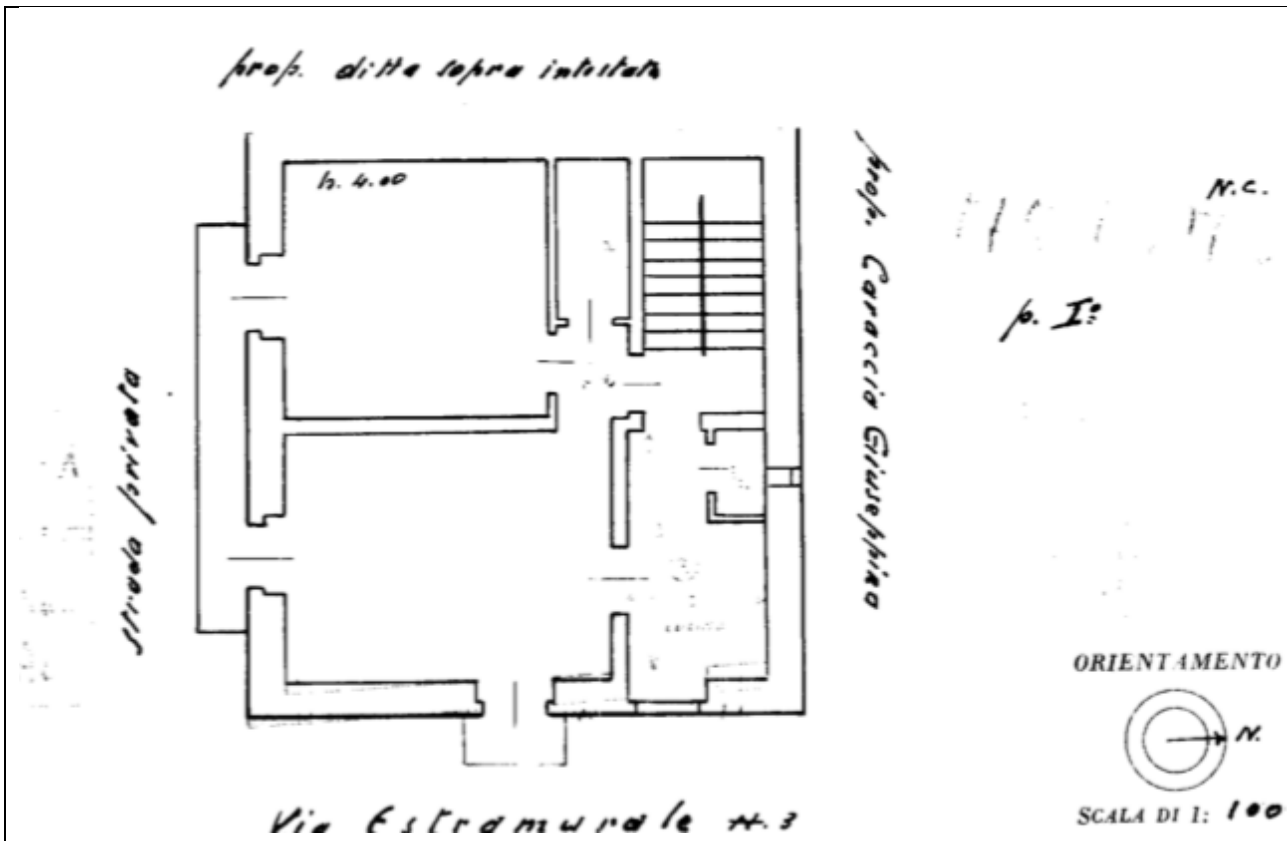
In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile si rileva che il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1954.

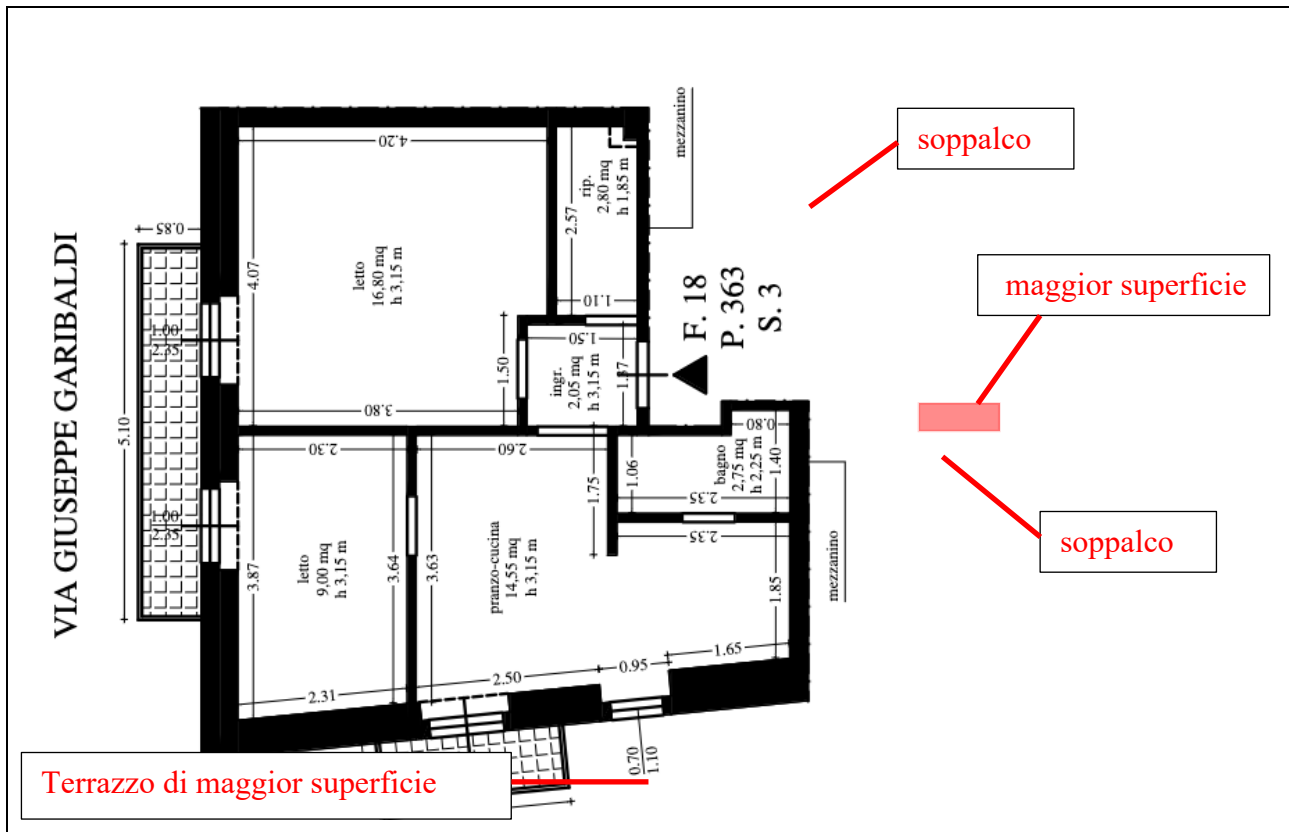


Dall'accesso agli atti al Comune di Toritto, vedasi PEC **Allegato 10**, non risultano documenti attestanti variazioni rispetto alla Planimetria di Primo impianto risalente al 1954

Dal confronto della planimetria di primo impianto con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse difformità come di seguito specificato:

- un'estensione del terrazzino in corrispondenza di via De Gasperi superiore (sicuramente risalente alla costruzione dell'immobile)
- una distribuzione interna differente
- una maggiore estensione della superficie del bagno
- la presenza di soppalchi in due locali.





COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE

Accertata la difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria originaria di cui al primo impianto, si ritiene che tali difformità siano sanabili ai sensi dell'art 36 e 36bis del DPR380, ad eccezione dei soppalchi che dovrebbero essere demoliti.

I costi della sanatoria delle difformità potranno essere desunti all'atto della domanda, non sono determinabili con precisione in assenza di istruttoria comunale, ma sono stimabili in via prudenziale in alcune migliaia di euro, oltre oneri tecnici.

Mentre i costi per la demolizione dei soppalchi possono essere stimati in linea di massima per un importo di circa 1.000,00€.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

È stato redatto il certificato APE (**Allegato 11**) con riferimento alla situazione conformativa ed impiantistica di fatto, debitamente sottoscritto digitalmente, ed è stato trasmesso al catasto energetico della regione Puglia per mezzo della piattaforma *ENEA – APE PUGLIA*.

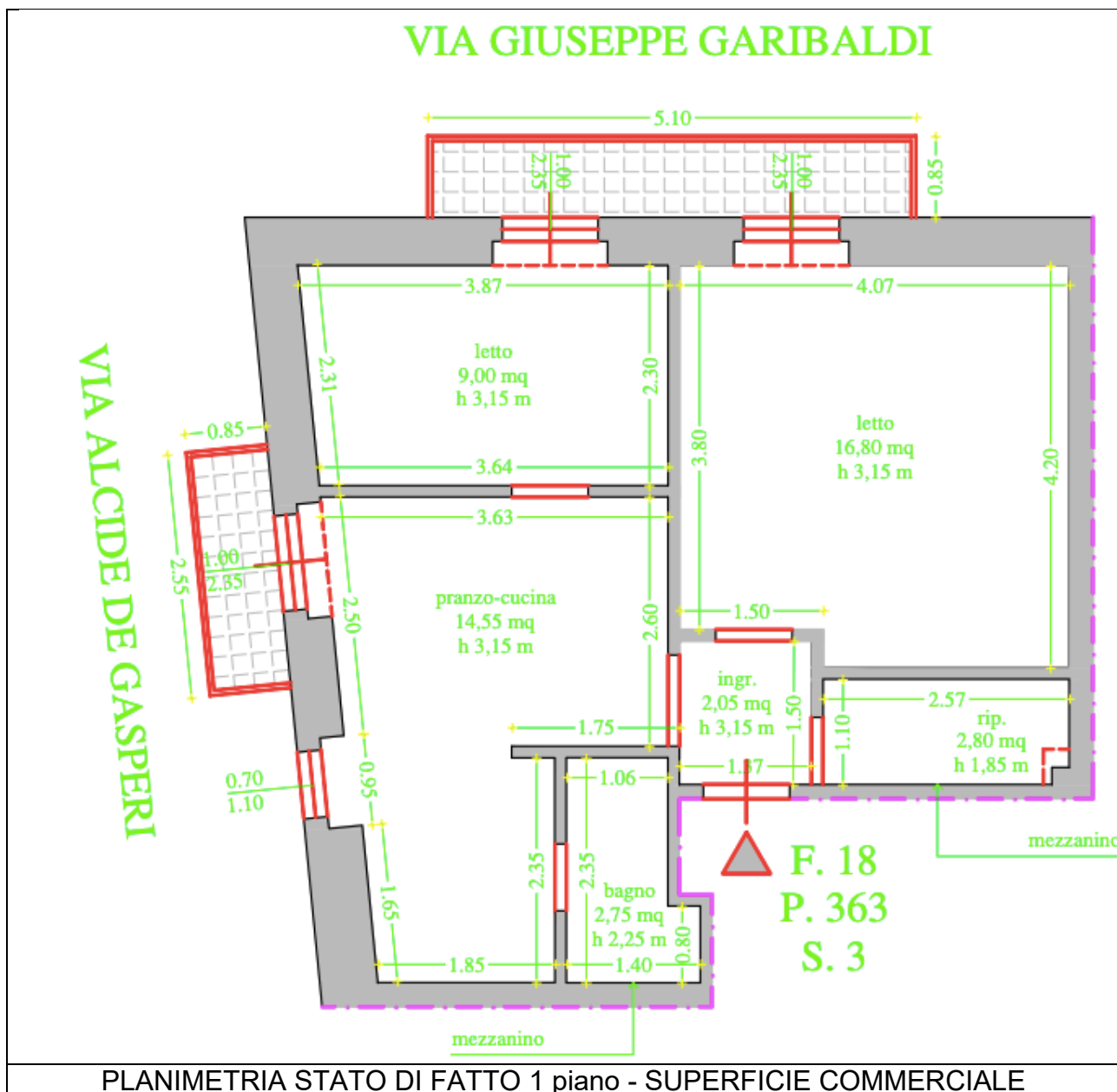
L'immobile ha una prestazione energetica globale pari a **159,00 Kwh/mq *anno - Classe E**.

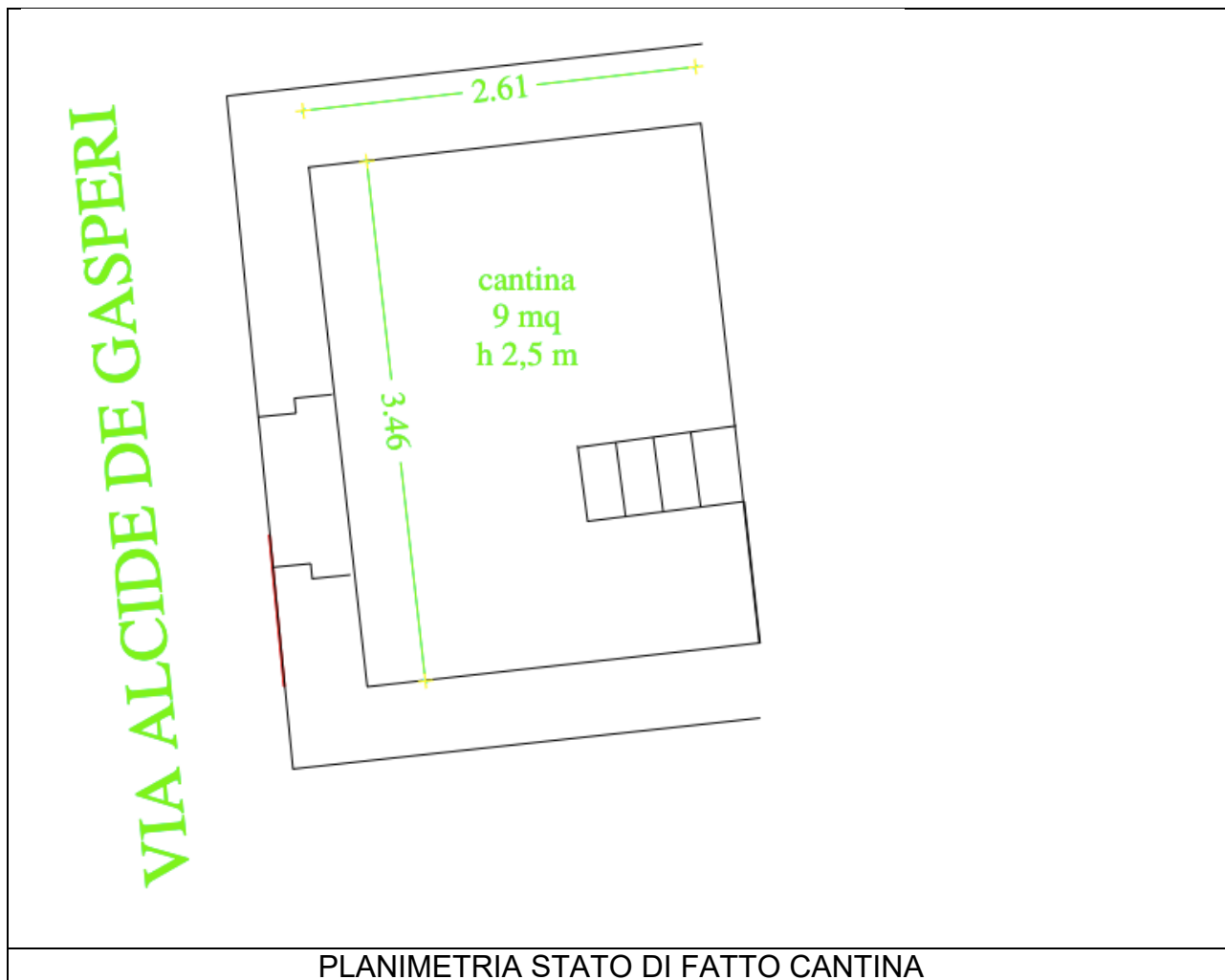
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice viene richiesto di determinare il valore di mercato del bene all'attualità.

Per procedere alla determinazione del valore di stima dell'immobile, si è proceduto inizialmente al calcolo della superficie commerciale facendo riferimento solo alle superfici assentite di cui alla planimetria del condono.





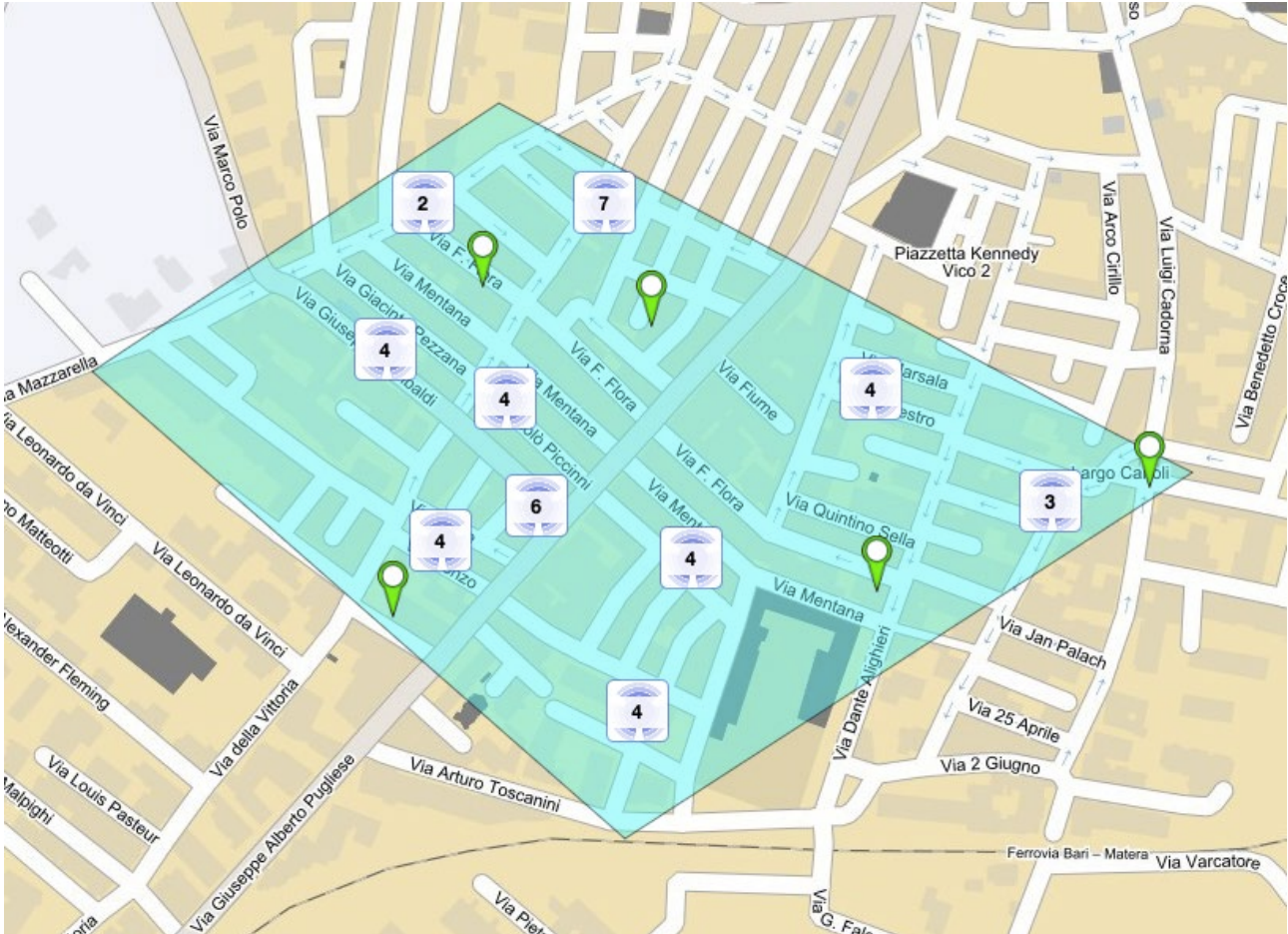


calcolo superficie commerciale			
	superficie	percentuale	sup commerciale
superficie interna lorda appartamento	60,2	100	60,2
balconi	6,5	30	1,95
cantina	20	25	5
			67 mq

Per calcolare il valore del prezzo di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni delle ultime compravendite in zona rilevabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia di immobile catastato A3.

Nello specifico si è fatto riferimento ai valori dichiarati delle compravendite riferite un quadrilatero circoscritto alla posizione dell'abitazione in Via A. De Gasperi, nr. 3.





Sulla base della tipologia di immobile e area di ricerca si sono rilevati le seguenti compravendite:

- immobile in categoria catastale A/3 ricadente nel Comune di Toritto compravenduto nel mese di giugno 2024, al prezzo di 122.000,00€, avente una superficie commerciale mq 128
- immobile in categoria catastale A/3 ricadente nel Comune di Toritto, compravenduto nel mese di aprile 2024, al prezzo di 98.000,00€, avente una superficie commerciale pari a mq 98;
- immobile in categoria catastale A/3 ricadente nel Comune di Toritto, compravenduto nel mese di febbraio 2024, al prezzo di 63.000,00€, avente una superficie commerciale pari a mq 108;
- immobile in categoria catastale A/3 ricadente nel Comune di Toritto, compravenduto nel mese di luglio 2023, al prezzo di 110.000,00€, avente una superficie commerciale pari a mq 129;
- immobile in categoria catastale A/3 ricadente nel Comune di Sannicandro compravenduto nel mese di marzo 2023, al prezzo di 140.000,00€, avente una superficie commerciale pari a mq 162.



Comparabile	1	2	3	4	5	
prezzo di vendita	122.000	98.000	63.000	110.000	140.000	
data del contratto	giu-24	apr-24	feb-24	lug-23	mar-23	
superficie commerciale	128	98	108	129	162	prezzo medio
prezzo unit. mq	953,13	1.000,00	583,33	852,71	864,20	850,67

Con prezzo medio unitario di vendita pari a **850,67 €/mq**.

Pertanto, applicando il valore unitario medio individuato alla superficie commerciale pari a 67 mq il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

VALORE IMMOBILE = Sup Commerciale x Prezzo/mq = 56.994,89€

Diconsi Euro cinquantaseimilanovecentonovantaquattro/89

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Secondo quanto previsto dal quesito n. 11 del decreto di nomina, si opera l'adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: tale importo è pari ad 8.549,23€.

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo	56.994,89€
Adeguamento forfettario del 15%(in accordo con il quesito n° 11)	-8.549,23€
Totale	48.445,65 €

Per cui il valore del lotto al netto delle decurtazioni del 15%, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:

48.445,65€

Diconsi euro quarantottoquattrocentoquarantacinque/65



Tale prezzo non tiene conto dei seguenti importi da considerare:

- oneri per sanare lievi difformità (da individuarsi all'atto dell'istanza in sanatoria)
- oneri per demolizioni soppalchi per circa **1.000,00€**.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

La scrivente esperta stimatrice è stata incaricata di procedere alla stima del bene pignorato nel Procedimento Esecutivo n. 151/2025.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- ✓ analizzato la documentazione in atti;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in **Allegato 6**);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso il Catasto (**Allegato 05 – I, II e II**);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Toritto (**Allegato 10**);
- ✓ acquisito atto di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento (**Allegato 7**).

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, e dei quesiti posti dal G.E., la sottoscritta ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, la sottoscritta ha, tra l'altro:

- individuato e descritto l'immobile oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- ha verificato la legittimità urbanistica dell'immobile in questione;
- individuato gli interventi per sanare le difformità urbanistiche;
- stimato il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- effettuato la verifica relativa alla suddivisione in un lotto unico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- verificato l'eventuale insistenza dello stesso in zona ZES.

Si allega, in ultimo:

- la check list (**Allegato 12**) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica
- un foglio riassuntivo (**Allegato 13**) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.
- Una stima sintetica del lotto (**Allegato 14**)
- Una relazione priva di dati sensibili (**Allegato 15**)



Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione, oltre gli allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, 10-04-2026

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Annarita MITOLA



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Annarita Mitola'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI' at the top, 'INGEGNERE ANNARITA MITOLA' in the center, 'Sez. A - 8219' below the name, and 'PROVINCIA DI BARI' at the bottom. There is also some smaller, less legible text within the stamp, possibly 'di CIVILE AMBIENTALE IN INDUSTRIALE di INGEGNERIA'.

