

TRIBUNALE DI BARI
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 286/2022

GIUDICE DOTT. SSA MARISA ATTOLLINO

C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO

Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED] in danno del sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Delegato: **dott.ssa Marisa Attollino**

Tribunale di Bari

Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore degli immobili:

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in viale Putignano n. 31, *piano terra e S1*, foglio 25 particella 27 sub 6.
- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in via Provinciale Putignano n. 22, *piano terra*, foglio 25 particella 28 e 29.
- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in via Piave n. 20, *piano terra*, foglio 26 particella 824.
- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in viale Putignano n. 29, *piano primo*, foglio 25 particella 27 sub 8.
- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in viale Putignano n. 29, *piano S1-1*, foglio 25 particella 27 sub 9.
- 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in viale Putignano n. 29, *piano terra*, foglio 25 particella 27 sub 2.
- 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in viale Putignano n. 29, *piano S1*, foglio 25 particella 27 sub 5.
- 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. in viale Putignano n. 29, *piano S2*, foglio 25 particella 466 sub 6.

per il procedimento esecutivo n. 286/2022 R. Gen. Esecuzioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – RELAZIONE DI C.T.U. – PROC. ES. 286/2022 GEN. ESEC.

Pagina 2 di 16

INDICE



INCARICO E QUESITI	PAG. 4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	PAG. 9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	PAG. 9
DETERMINAZIONE DEI LOTTI.....	PAG. 11
QUADRO DI SINTESI SULLA VALUTAZIONE DEI LOTTI.....	PAG. 15
ALLEGATO.....	PAG. 15



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – RELAZIONE DI C.T.U. – PROC. ES. 286/2022 GEN. ESEC.

Pagina 3 di 16

INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. arch. Maria Santoro, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari, al numero 795 ed iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bari, con ordinanza del 19 gennaio 2023, emessa dal Giudice Dott.ssa Marisa Attollino, veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio, per provvedere:

- 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 Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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 indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a 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);

10) 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;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché

circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo

debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

14) 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.

15) 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.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o

word.zip.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567

- a) Ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente la [REDACTED] [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] al [REDACTED], ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio [REDACTED], notaio in Perugia. La certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento ed i relativi dati catastali.
- b) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione del suddetto certificato, che si allega alla presente relazione. (Allegato n. 1)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono:

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29, catastalmente identificato al civico n. 31, nel Comune di Alberobello (Ba), identificata nel N.C.E.U. al foglio 25 particella 27 sub 6, piano terra e S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 216 m², dati di superficie 295 m², rendita € 691,64, confinante con stessa strada e stessa ditta.
- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in via Provinciale P.le Putignano n. 22, nel Comune di Alberobello (Ba), identificata nel N.C.E.U. al foglio 25 particella 28 e 29 piano terra, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, dati di superficie 77 m², rendita

€ 155,45, confinante con stessa ditta, stessa strada, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa.

• 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in in via Piave n. 11 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 824, *piano terra*, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, dati di superficie 35 m², rendita € 92,96, confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED] o aventi causa.

■ 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 27 sub 8, *piano primo*, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, dati di superficie 67 m², totale escluso aree scoperte 63 m², rendita € 271,14, confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED]

■ 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 27 sub 9, *piano S1-1.*, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, dati di superficie 76 m², totale escluso aree scoperte 68 m², rendita € 232,41, confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED]

• 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in in viale Putignano n. 31, catastalmente identificato al civico n. 29, nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 466 sub 2, *piano terra*, categoria C/3, classe 4, consistenza 207 m², dati di superficie 227 m², rendita € 919,40, confinante con stessa strada, stessa ditta e ditta [REDACTED] o aventi causa.

• 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in in viale Putignano n. 31, catastalmente identificato al civico n. 29, nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 466 sub 5, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 212 m², dati di superficie 232 m², rendita € 678,83, confinante con stessa strada, stessa ditta e ditta [REDACTED] o aventi causa.

• 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in in viale Putignano n. 31, catastalmente identificato al civico n. 29, nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 466 sub 6, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 214 m², dati di superficie 228 m², rendita € 585,77, confinante con stessa strada, stessa ditta e ditta [REDACTED] o aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	25	27	6	C/3	2	216 m ²	295 m ²	€ 691,64
1/1	25	28-29		A/4	2	3,5 vani	77 m ²	€ 155,45
1/1	26	824		A/4	4	1,5 vani	35 m ²	€ 92,96
1/1	25	27	8	A/3	4	3,5 vani	67 m ² Totale escluso aree scoperte 63 m ²	€ 271,14
1/1	25	27	9	A/4	4	3 vani	76 m ² Totale escluso aree scoperte 68 m ²	€ 232,41
1/2	25	466	2	C/3	4	207 m ²	227 m ²	€ 919,40
1/2	25	466	5	C/3	2	212 m ²	232 m ²	€ 678,83
1/2	25	466	6	C/2	2	214 m ²	228 m ²	€ 585,77

DETERMINAZIONE DEI LOTTI

Si è proceduto alla determinazione di sei lotti distinti:

LOTTO 1.

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29, catastalmente identificato al civico n. 31, nel Comune di Alberobello (Ba), identificata nel N.C.E.U. al foglio 25 particella 27 sub 6, piano terra e S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 216 m², dati di superficie 295 m², rendita € 691,64, confinante con stessa strada e stessa ditta.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	25	27	6	C/3	2	216 m ²	295 m ²	€ 691,64

LOTTO 2.

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in via Provinciale P.le Putignano n. 25, catastalmente identificato al civico n. 22, nel Comune di Alberobello (Ba), identificata nel N.C.E.U. al foglio 25 particella 28 e 29 piano terra, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, dati di superficie 77 m², rendita € 155,45, confinante con stessa ditta, stessa strada, proprietà [REDACTED] o aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
	25	28-29		A/4	2	3,5 vani	77 m ²	€ 155,45

LOTTO 3.

- 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in in via Piave n. 11 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 824, piano terra, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, dati di superficie 35 m², rendita € 92,96 confinante

con stessa strada, proprietà [REDACTED]

aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	26	824		A/4	4	1,5 vani	35 m ²	€ 92,96

LOTTO 4.

[REDACTED] 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 27 sub 8, piano primo, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, dati di superficie 67 m², totale escluso aree scoperte 63 m², rendita € 271,14, confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	25	27	8	A/3	4	3,5 vani	67 m ² Totale escluso aree scoperte 63 m ²	€ 271,14

LOTTO 5.

[REDACTED] 1/1 piena proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 29 nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 27 sub 9, piano S1-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, dati di superficie 76 m², totale escluse aree scoperte 68 m², rendita € 232,41, confinante con stessa strada, proprietà [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/1	25	27	9	A/4	4	3 vani	76 m ² Totale escluso aree scoperte 68 m ²	€ 232,41

LOTTO 6.

• 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in viale Putignano n. 31, catastalmente identificato al civico n. 29, nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 466 sub 2, *piano terra*, categoria C/3, classe 4, consistenza 207 m², dati di superficie 227 m², rendita € 919,40, confinante con stessa strada, stessa ditta e ditta [REDACTED] o aventi causa.

• 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in in viale Putignano n. 31, catastalmente identificato al civico n. 29, nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 466 sub 5, *piano S1*, categoria C/3, classe 2, consistenza 212 m², dati di superficie 232 m², rendita € 678,83, confinante con stessa strada, stessa ditta e ditta [REDACTED] o aventi causa.

• 1/2 proprietà di unità immobiliare sita in in viale Putignano n. 31, catastalmente identificato al civico n. 29, nel Comune di Alberobello (Ba), riportata nel N.C.E.U. foglio 25 particella 466 sub 6, *piano S2*, categoria C/2, classe 2, consistenza 214 m², dati di superficie 228 m², rendita € 585,77, confinante con stessa strada, stessa ditta e ditta [REDACTED] o aventi causa.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
1/2	25	466	2	C/3	4	207 m2	227 m2	€ 919,40
1/2	25	466	5	C/3	2	212 m2	232 m2	€ 678,83
1/2	25	466	6	C/2	2	214 m2	228 m2	€ 585,77

QUADRO DI SINTESI SULLA VALUTAZIONE DEI LOTTI

I rapporti di stima relativi ai 6 LOTTI sono riportati, di seguito, in separate relazioni dalle quali emergono le seguenti risultanze:

IDENTIFICAZIONE LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	STIMA
1 viale Putignano n. 29, catastralmente identificato al civico n. 31	Foglio 25 particella 27 sub 6 (proprietà 1/1)	€ 161.000,00
2 via Provinciale P.le Putignano n. 22	Foglio 25 particella 28 e 29 (proprietà 1/1)	€ 47.000,00
3 via Piave n. 11	Foglio 26 particella 824 (proprietà 1/1)	€ 55.000,00
4 viale Putignano n. 31 catastralmente identificato al civico n. 29	Foglio 25 particella 27 sub 8 (proprietà 1/1)	€ 51.000,00
5 viale Putignano n. 31 catastralmente identificato al civico n. 29	Foglio 25 particella 27 sub 9 (proprietà 1/1)	€ 59.900,00
6 viale Putignano n. 31 catastralmente identificato al civico n. 29	Foglio 25 particella 466 sub 2-5-6 (proprietà 1/2)	€ 170.000,00

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO:

1. Certificato di stato civile

Altamura luglio 2023

IL C.T.U.
(arch. Maria Santoro)