

**TRIBUNALE DI BARI - SEZIONE ESECUZIONE
IMMOBILIARE**

Ill.mo Sig. G. E. Dr.ssa MARINA CAVALLO.

OGGETTO: Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da SPV PROJECT 1804 S.R.L., in
danno di (R.G.E. N. 190/24).

Individuazione, descrizione e valutazione del seguente
immobile:

- 1) appartamento per civile abitazione sito in Bari, via
Monsignor Francesco Nitti, n. 5, piano secondo.

PREMESSA

I) Con decreto del 19/11/2024 il G. E. Dr.ssa Marina Cavallo, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura di cui in oggetto, il sottoscritto ingegner Giorgio Sblendorio e contestualmente custode giudiziario del compendio pignorato l'avv. Antonio Bizzarro.

II) Il G.E. dispose che il suddetto incarico fosse conferito con modalità telematica, onerando il sottoscritto 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.



Il sottoscritto, perfezionava la nomina, depositando telematicamente in data 30/11/2024 il modulo dell'atto di giuramento e dell'accettazione dell'incarico.

III) Dopo il giuramento di rito, allo scrivente venivano posti i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, nei termini seguenti:

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

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co, 2, c.p.c., segnalando al G.E. 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 delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla



trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del 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 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 della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., 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 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. 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;



- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto 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 certificazione di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85;
- 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 di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità all'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 ed 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.pc. 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 di 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 un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile 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 saldo 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 indicato 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 07/02/08 (G.U. n. 47 del 25/02/08), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co, c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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



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

IV) ASSEGNA all'esperto un fondo spese 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 alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";



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

VI) ASSEGNA al Custode i seguenti compiti iniziali:

- verifichi la presenza in atti degli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c., intimando il creditore procedente, qualora non siano stati depositati, di provvedere alla loro comunicazione e deposito entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., avvertendolo che in mancanza non si procederà alla vendita;
- fornisca ausilio tecnico – giuridico all'Esperto stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti, reperibile sul sito del Tribunale;
- esegua un primo accesso, di concerto con l'Esperto stimatore entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, in esito al quale: i. verifichi se l'immobile pignorato è abitato dal debitore/terzo pignorato (oltre che da eventuali suoi familiari) procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile ed evidenziando l'esistenza di eventuali occupanti senza titolo; in caso di opposizione all'accesso da parte di qualsivoglia occupante, coadiuvi l'Esperto nominato dal giudice nell'accesso forzato con assistenza di manodopera specializzata, con onere economico a carico del creditore



procedente in via di anticipazione, e eventuale assistenza della Forza pubblica (senza necessità di richiedere una preventiva autorizzazione al G.E., essendo all'uopo già fin d'ora autorizzato); ii. avverta il debitore/terzo pignorato che abita l'unità pignorata e i familiari conviventi che essi non perdono il possesso dell'immobile e delle pertinenze fino al decreto di trasferimento, salvo che essi ostacolino il diritto di visita di potenziali acquirenti, non tutelino adeguatamente o non mantengano l'immobile in stato di buona conservazione o violino gli altri obblighi previsti a carico del debitore della legge;

- comunichi al debitore la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita, documentando e versando in atti la prova dell'esito positivo della comunicazione;
- curi l'amministrazione dei beni pignorati, gestisca attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassi eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimi tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento di beni, laddove esistenti ed opponibili alla procedura, esercitando, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la



disponibilità di beni in caso di morosità o di violazione delle condizioni del contratto di locazione;

- riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione (autorizzate dal G.E.) eventualmente versate dai titolari di contratti di locazione o di affitto non opponibili alla procedura esecutiva; versi senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice da accendere presso B.N.L., ag. Palazzo di Giustizia, o presso altro Istituto di Credito a sua scelta che pratici condizioni più favorevoli per la procedura; il Custode invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso;
- qualora il contratto di locazione o comunque di godimento di beni non sia opponibile alla procedura ovvero l'immobile sia occupato senza titolo, proponga a chi lo occupa la stipula di un contratto precario, risolutivamente condizionato alla vendita dell'immobile medesimo, per un corrispettivo periodico coincidente con il canone già pattuito col debitore nel primo caso ovvero ad un corrispettivo periodico adeguato al secondo caso; in caso di accettazione della proposta, chieda al G.E. apposita autorizzazione alla stipula; diversamente, predisponga e trasmetta al G.E. la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile;



- segnali tempestivamente al Giudice l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite ovvero eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato; segnali ai creditori intervenuti nella procedura e al Giudice l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co 3°, c.c.;
- qualora taluno degli immobili sia in condominio, dia immediata comunicazione della nomina all'amministrazione condominiale, al quale chiederà la trasmissione di copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, della documentazione di supporto e di ogni altra inerente alla gestione del condominio; coadiuvi l'Esperto nella verifica di eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. di cui si darà comunicazione nell'avviso di vendita;
- segnali al G.E. la necessità di interventi di manutenzione urgente e indichi le soluzioni operative più adeguate, selezionando e proponendo, se del caso, più imprese (almeno due) che siano disposte ad eseguire gli interventi urgenti in base ad appositi preventivi di spesa;
- segnali eventuali comportamenti del debitore tali da ostacolare la visita del bene e ogni altra circostanza rilevante ai fini della liberazione ai sensi dell'art. 560, co



6, c.p.c. (nella formulazione attualmente in vigore, trattandosi di pignoramento notificato dopo il 13/02/2019), avuto riguardo a quanto previsto dal successivo comma 8, conseguentemente provvedendo, qualora ne ricorrano le condizioni di legge, a predisporre e a trasmettere al G.E. la bozza dell'ordine di liberazione dell'immobile;

- qualora l'immobile sia già libero da persone, in assenza della disponibilità delle chiavi di accesso, il custode predisponga e trasmetta al G.E. la bozza dell'ordine di rilascio dell'immobile (con una nota di accompagnamento in cui sono esplicate le ragioni dell'ordine di rilascio), con anticipazione delle relative spese di accesso forzoso a carico del creditore procedente;
- depositi in via telematica una relazione coeva a quella dell'Esperto stimatore;
- rediga verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura;

VII) ORDINA alla parte esecutata di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli.



VIII) FISSA l'udienza del 16/04/2025, ora di rito, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

IX) AVVISA i creditori il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'Esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria.

X) AVVISA il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono depositare in via telematica sino all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; in tale caso l'Esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

XI) AVVISA il/i debitore/i che:

- a) alla su indicata udienza ex art. 569 c.p.c. si disporrà per la vendita dell'immobile pignorato;
- b) sino a diverso ordine, potrà continuare ad abitare nell'immobile pignorato;
- c) gli è fatto in ogni caso divieto di locare il compendio pignorato senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a pena di immediata liberazione dello stesso;
- d) in caso di inottemperanza alle predette prescrizioni o di comportamenti tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di



far visitare l'immobile ai possibili acquirenti), l'autorizzazione ad occupare l'immobile sarà revocata e la detenzione dello stesso sarà affidata al Custode già nominato;

- e) prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, l'istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, deve essere accompagnata da un versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
- f) ha l'onere di formulare presso la Cancelleria del sottoscritto G.E. la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo Ufficio e che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche e le comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la predetta Cancelleria.

XII) AVVISA la parte interessata che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte cui aderiscono tutti i creditori.



XIII) AVVISA altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'articolo 624 – bis il Giudice dell'esecuzione su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE.

Avvisata la parte nei modi e tempi concessi dalle disposizioni impartite dall'Ill.mo G. E. in fase di conferimento dell'incarico, in concerto con il custode nominato avv. Antonio Bizzarro, veniva fissata la data del 05/12/25, alle ore 16.00, in Bari, Via Monsignor Francesco Nitti n. 5, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, per l'accesso.

In tale fase, alla presenza dell'esecutata sig.ra _____, oltre al custode nominato, s'è proceduto ad una completa rilevazione foto – planimetrica dell'intero stato di fatto dell'immobile oggetto di stima, precisamente l'immobile uso civile abitazione di tipo economico, ubicato in Bari, via Monsignor Francesco Nitti n. 5, vedi verbale di sopralluogo (allegato n. 1). La debitrice occupante l'immobile dichiara che ha posto in vendita il bene a mezzo l'Agenzia immobiliare Visto Casa, al fine di definire bonariamente la vertenza.

Nel corso del sopralluogo s'è proceduto ad accertare l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di stima nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la sua consistenza, le



principali caratteristiche tecnico - costruttive e dello stato di conservazione, in relazione alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante, per poter così poi giungere alla sua valutazione commerciale.

A – CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO 2, C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva; la certificazione risale all'atto di acquisto dell'immobile trascritto il 23/07/2003 in data antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, infatti il pignoramento è stato trascritto il 15/05/2024.

B – DATI CATASTALI IMMOBILE PIGNORATO CONTENUTI NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE

Per quanto riguarda i dati catastali dell'immobile pignorato, nella certificazione notarile sono indicati i dati attuali, mentre il sottoscritto ha provveduto alla produzione della visura storica (vedi allegato n. 2).

C – CERTIFICATO DI STATO CIVILE E MATRIMONIO

Riguardo il deposito del certificato di stato civile dell'esecutato, non avendo provveduto il creditore procedente, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto all'acquisizione dello stesso (vedi allegato n. 3), nonché quello di matrimonio (vedi allegato n. 4).

D – IDENTIFICAZIONE DEL BENE



Il sottoscritto C.T.U., avendo accertato che la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima non era in atti, ha provveduto congiuntamente ad un ausiliario tecnico, alla sua redazione, mediante procedura Docfa e tutti i rilievi tecnici occorrenti.

Il bene oggetto di stima è sito in Bari, Via Monsignor Francesco Nitti, n. 5, interno 4 e precisamente:

immobile ubicato a piano secondo, della superficie interna utile di mq. 53 circa, confinante con altre proprietà, via Principe Amedeo, area condominiale interna e vano scala, salvo altri (vedi allegato n. 5, planimetria catastale).

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Bari, Catasto Fabbricati intestato a _____, nata il 09/12/1973 a Bari, proprietà per 1/1, foglio 25, particella 897, sub 8, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, Via Valdocco, n. 5, interno 4, piano 2, rendita € 639,12.

E – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 6337/1972

Il bene oggetto di stima è sito in Bari, Via Monsignor Francesco Nitti, n. 5, interno 4 e precisamente:

immobile ubicato a piano secondo, della superficie interna utile di mq. 532 circa, categoria catastale A/3, quindi immobile ad uso civile abitazione di tipo economico.



Si dà atto, che in base alle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, la vendita non è soggetta ad IVA.

F – ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI COSTITUENTI I LOTTI.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, è stato realizzato anteriormente il 2 settembre 1967.

In data 09/01/2025 è stata inoltrata pec di accesso agli atti allo Sportello Sue del Comune di Bari, per chiedere eventuale documentazione urbanistico-edilizia esistente ante 02/09/1967 (vedi allegato N. 6).

Dopo innumerevoli solleciti sia epistolari che verbali c/o il Settore Servizi per l'Edilizia Privata, il Sue del Comune di Bari il 20/03/25, ha risposto a quanto richiesto, affermando che la scrivente Ripartizione non ha rinvenuto negli archivi esistenti pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di stima (vedi allegato N. 7).

Non sono state riscontrate difformità né urbanistiche e né catastali.

H – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Bari, Catasto Fabbricati intestato a _____, _____, proprietà per 1/1, foglio 25, particella 897, sub 8, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, Via Valdocco, n. 5, interno 4, piano 2, rendita € 639,12.



Per quanto attiene, invece, la verifica dell'esistenza agli atti dei certificati APE, non essendo presente, s'è provveduto alla produzione dello stesso (vedi allegato N. 8).

I – SE ALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO L'ESECUTATO ERA INTESTATARIO DEL BENE

Dal riscontro della certificazione notarile e sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, s'è appurato che all'atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria dell'immobile oggetto di procedura esecutiva in forza di atto regolarmente trascritto (atto di provenienza del bene. vedi allegato N. 9).

L - ESATTA PROVENIENZA DEL BENE CON RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTE PIGNORAMENTO.

Per quanto riguarda la ricostruzione analitica delle vicende relative al bene, con le trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, esaminata attentamente la documentazione ipo - catastale disponibile agli atti, risultano eseguite formalità di Trascrizione, Iscrizione ed Annotazione, di seguito elencate cronologicamente:

- a) L'unità immobiliare in Bari, via Valdocco, n. 5, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 897 sub 8, di tipo economico A/3, vani 4,5 al piano 2, classe 4, rendita catastale € 639,12, è pervenuta alla sig.ra



da parte dei sigg.

e

il

13/05/12, con atto di acquisto per notar Teresa Castellaneta del 22/07/03, rep. n. 22661, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Bari il 23/07/03, Reg. gen. N. 34876, Reg. part. N. 24601;

- b) Sullo stesso immobile grava Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione, riferita a quella iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 23/07/03, Reg. part. N. 6493, per notar in Bari dr.ssa Castellaneta Teresa il 22/07/03, rep. n. 22662, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari il 04/05/23 Reg. gen. N. 21682, Reg. part. N. 2971 in favore di Banca Intesa spa con sede in Milano, c.f.: 00799960158 e nei confronti di
(per i diritti pari ad
1/1 di proprietà), totale di € 180.000,00 (capitale di € 90.000,00). Debitore non datore d'ipoteca

;

- c) Atto di precetto del 23/02/24, da parte di SPV PROJECT 1804 s.r.l, con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, n. 24/28, e per essa NEXUS s.r.l., con sede legale in Milano, via Pontaccio, n. 10, in persona dell'Amministratore Unico dott. Fabrizio Mennella in



forza di procura conferita con atto a rogito del notaio Alessandra Radaelli di Milano del 18/11/22, rep. 13562, racc. 8155 da YARD CREDIT & ASSET MANAGEMENT s.r.l., quale mandataria della menzionata società veicolo, che in data 09/03/12 ha acquistato i crediti pecuniari derivanti dal Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo. Che dell'avvenuta cessione e delle caratteristiche dei crediti ceduti è stata data notizia dalla cessionaria, mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 38 del 29/11/12, parte seconda, foglio delle inserzioni, ai sensi dell'art. 58 del T.U.R. Che successivamente, in virtù di ulteriore contratto di cessione, stipulato il 23/12/20. SPV Project 1804 s.r.l. ha acquistato pro soluto da Oasis Securitisation s.r.l. il predetto portafoglio di crediti pecuniari deteriorati. Che per effetto della sopra citata cessione, SPV Project 1804 s.r.l. è succeduta nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della banca cedente e della successiva cessionaria e che tra i crediti cessionari è compreso quello originariamente vantato da Banca Intesa s.p.a, in seguito ceduto a Oasis Securitisation s.r.l., nei confronti di

, per la tutela del quale SPV Project 1804 s.r.l. con il presente atto di precetto intende agire, considerato che con atto stipulato a rogito notaio Teresa Castellaneta di Bari, del 22/07/03, rep. 23662, racc. 3137, Banca Intesa s.p.a. (poi Intesa



Sanpaolo s.p.a.), ha concesso ai sigg.

un mutuo fondiario di € 80.000,00, da rimborsare ratealmente alle condizioni e con gli interessi previsti nel contratto medesimo. Che con il medesimo contratto la e

ha consentito l'iscrizione di ipoteca volontaria, in favore di Banca Intesa s.p.a., sull'immobile di sua proprietà, nel Comune di Bari, via Valdocco, 5, censito al N.C.E.U. al fg. 25, particella 897, sub 8 e che l'ipoteca è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari il 23/07/03, form. 6493, per l'importo di € 180.000,00, rinnovata in data 04/05/23, form. 2971.

Rilevato che i sigg. sono rimasti morosi di alcune rate di rimborso del contratto di mutuo suddetto, per cui al 30/06/22 la SPV Project 1804 s.r.l. risulta creditrice di € 177.510,26. Per le ragioni su esposte si intima formale precetto ai sigg. per la somma totale di € 178.130,39, oltre interessi successivi al 30/06/22.

- d) Pignoramento immobiliare sull'immobile oggetto di stima notificato da Unep Corte d'Appello di Bari il 14/05/24, debitamente trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Bari il 15/05/24 Reg. gen. N. 23737 Reg. part. N. 18349 in favore di SPV PROJECT 1804 S.R.L. con sede in Milano, c.f.: 10459790969 e nei confronti di



(per i diritti pari ad 1/1 di

proprietà).

L – VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I beni oggetto di stima non sono gravati da censo, livello o uso civico, ma il diritto sugli immobili pignorati è di proprietà.

N – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO

DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene oggetto di stima è sito in Bari, Via Monsignor Francesco Nitti, n. 5, interno 4, piano secondo e precisamente:

- e) altezza interna utile m. 3.25 circa e m. 1.95 circa nel w.c., della superficie interna utile di mq. 53 circa, così come meglio riportato nell'elaborato grafico di rilievo (vedi allegato n. 10) e rilievo fotografico (vedi allegato n. 11).

DESCRIZIONE TABELLARE DI OGNI LOCALE:

- w.c.

Superf. netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 6,45	1,15	Mq. 7,42	Sud	Discreta

- cucina

Superf. netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 4,13	1,15	Mq. 4,75	Sud	Discreta

- tinello



Superf. netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 9,22	1,15	Mq. 10,60	Sud	Discreta

- ingresso

Superf. netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 2,09	1,15	Mq. 2,40	Sud	Discreta

- letto

Superf. netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 15,86	1,15	Mq. 18,24	Nord	Discreta

- soggiorno - pranzo

Superf. netta	Coefficien.	Superf. com.	Esposiz.	Manutenz.
Mq. 15,51	1,15	Mq. 17,84	Nord	Discreta

Superficie netta (interna utile) = mq. 53,26.

Superficie commerciale = mq. 61,25.

L'immobile in oggetto, facente parte di un fabbricato per civile abitazione composto di piano interrato, piano terra e tre piani superiori oltre il lastrico solare, è stato realizzato con fondazioni a plinti isolati, struttura portante in c.a., solai latero – cementizi, copertura a terrazzo, scale interne di collegamento, chiusure verticali esterne ed interne in tufi, sprovvisto di impianto di riscaldamento, dotato di condizionatori nei vani letto e tinello, impianto citofonico e autoclave; infissi esterni con persiane in legno, portoncino d'ingresso blindato, serramenti interni in legno, pavimento in tavelloni e ceramica e rivestimento nel w.c. (h = m. 1,95 circa) e cucina (h = m. 1.50



circa), intonaco civile su pareti e soffitto, con pitturazione a ducotone e a tempera.

2 - VALUTAZIONE.

Ai fini della determinazione del valore del bene pignorato, sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico - economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato locale in commercio.

Dalla scala formata da prezzi di mercato analoghi, verificatisi in epoche prossime a quelli di stima e riferiti ad un preciso parametro unitario, può determinarsi il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso il suo inserimento per comparazione tra i valori che presentano maggiori analogie. Pertanto:

- ispezionati i luoghi, verificate le caratteristiche strutturali e funzionali dell'immobile;
- considerato lo stato di agibilità e manutenzione del complesso;
- avuto riguardo all'epoca di realizzazione dell'immobile, considerando i fattori estrinseci ed intrinseci - servitù attive e passive - stato di fatto e di diritto, così come rinveniente dai titoli, si ritiene di poter attribuire per il bene oggetto di stima il seguente valore:



considerata la superficie commerciale pari a mq. 62,40 circa, inclusa l'incidenza di un terzo dei balconi, applicato il prezzo al mq. di € 1.350,00, avremo un valore di € 84.240,00.

Ora, effettuando un abbattimento forfettario pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, avremo: 15% di € 84.240,00 = € 12.636,00.

Per cui sottraendo tale abbattimento dal valore iniziale, si avrà: € 84.240,00 - € 12.636,00 = **€ 71.604,00.**

O – FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1

Il bene oggetto di stima è sito in Bari, Via Monsignor Francesco Nitti, n. 5, interno 4 e precisamente:

immobile ubicato a piano secondo, della superficie interna utile di mq. 53 circa, confinante con altre proprietà, via Principe Amedeo, area condominiale interna e vano scala, salvo altri (vedi allegato n. 5, planimetria catastale).

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Bari, Catasto Fabbricati intestato a _____, _____, proprietà per 1/1, foglio 25, particella 897, sub 8, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, Via Valdocco, n. 5, interno 4, piano 2, rendita € 639,12.

PREZZO BASE: € 71.604,00

P – STATO DI POSSESSO DEL BENE.



L'immobile in oggetto è di proprietà della signora
nella quota del 100%, attualmente occupato e nella
disponibilità della stessa proprietaria.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, s'è
appreso dall'Amministratore pro-tempore che la situazione
debitoria aggiornata al 14/02/2025 è di € 1.385,39, così come
riportato nel rendiconto debitorio dell'esecutata (vedi allegato n.
12).

**Q – BENE SOGGETTO A PROCEDURA
ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

Il bene pignorato, dal riscontro eseguito dalla
documentazione presente agli atti, non è oggetto di procedura
espropriativa per pubblica utilità.

**R – PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Si allegano elaborato grafico di rilievo del bene oggetto di
stima (vedi allegato n. 10) e rilievo fotografico (vedi allegato n.
11).

S – DESCRIZIONE DEL LOTTO

(VEDI ALLEGATO N. 13).

**T - COPIA PERIZIA EPURATA DELLE GENERALITA'
DEL DEBITORE, NONCHE' DEI CONFINANTI**

(VEDI ALLEGATO N. 14).

T - CHECK LIST

(VEDI ALLEGATO N. 15).



Avendo esaurito il suo mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando:

- verbale di sopralluogo del 05/12/2024 (allegato n. 1);
- visura catastale storica (allegato n. 2)
- certificato di stato civile (allegato n. 3);
- certificato di matrimonio (allegato n. 4);
- planimetria catastale lotto (allegato n. 5);
- pec accesso agli atti S.U.E di Bari (allegato n. 6);
- stato istruttoria accesso agli atti Sue di Bari (allegato n. 7);
- certificato ape (allegato n. 8);
- atto di provenienza (allegato n. 9);
- elaborato grafico di rilievo (allegato n. 10);
- rilievo fotografico (allegato n. 11);
- prospetto spese condominiali insolute (allegato n. 12);
- descrizione del lotto (allegato n. 13);
- copia perizia epurata generalità debitore e confinanti (allegato n. 14);
- check list (allegato n. 15).

Ringraziando per l'incarico conferito, si porgono deferenti ossequi.

Bari – S. Spirito, 28/03/2025

IL C.T.U.

Ing. Giorgio Sblendorio

