

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**Ufficio Esecuzione Immobiliare****Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°288/2025R.G. promosso da:****UNICREDIT S.P.A.****(codice fiscale 00348170101)****CONTRO****G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO**

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

Premesso:

- Che il sig. G.E. dr.ssa Marisa ATTOLLINO con Decreto *ex artt.* 559 e 569 C.P.C. del 23 settembre 2025 nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO esperto stimatore del compendio pignorato ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe **(allegato "A")**;
- Che con il predetto provvedimento il sig. G.E. onerava l'esperto stimatore di provvedere, entro 10 giorni dalla sua comunicazione, al suo perfezionamento previa sottoscrizione con firma digitale e deposito presso la cancelleria del Tribunale di Bari – Ufficio esecuzione Immobiliare dell'atto di giuramento e di accettazione della nomina **(allegato "A")**;
- Che la predetta attività veniva evasa il 23 settembre 2025;
- Che con la nomina veniva affidato all'esperto l'incarico di procedere, previa evasione delle incombenze riportate nel Decreto *ex artt.* 559 e 569 C.P.C. del 23 settembre 2025, alla stima dei beni pignorati **(allegato "A")**;
- Che il verbale di pignoramento del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Bari il 30/07/2025 al n. 30041R.P. e n.39823R.G., colpisce l'intera proprietà del compendio immobiliare costituito da : ***Unità immobiliare sita in Noci (BA) in via Foggia DI TOTOS n.20, riportato in catasto al Foglio 42, particella 89, sub.5, Categoria A/7 di vani 5,5***

- che lo scrivente, in conformità a quanto disposto dal sig. G.E, inoltrava richiesta ed acquisiva presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Sezione Catasto Fabbricati l'estratto del foglio di mappa (**allegato "B.1")**, le planimetrie catastali (**allegati "B.2")** e le visure storiche aggiornate (**allegati "B.3")** del compendio immobiliare staggito;
- che, esaminati gli atti del procedimento ed al fine eseguire la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ed il Custode Giudiziario Dott. Avv. Ivan Deviti a seguito di comunicazione a mezzo raccomandata AR del 24 settembre 2025 (**allegato "C")**, in data 07 ottobre 2025 eseguivano l'accesso dell'immobile in NOCI alla via Foggia DI TOTOS n°20 effettuando la rilevazione foto planimetrica del cespite (**allegato "D.1 e D.2")**;
- che al predetto accesso si aveva la presenza del signor [REDACTED] il quale consentiva l'accesso al cespite (**allegato "D")**;
- Che lo scrivente nelle ore di quanto innanzi inoltrava istanza ed acquisiva dall'archivio notarile dalla provincia di Bari "*Atto di donazione del notaio Maria LANZILLOTTA di Noci del 24/05/2006 in forza del quale il sig. [REDACTED] [REDACTED] appartamento con pertinenziale cortile, sito in Noci alla via Foggia di TOTOS n°20, composto di ingresso, soggiorno, cucina, w.c.*

e studio a piano seminterrato e di due vani letto, bagno e disimpegno al piano rialzato, tra loro collegati a mezzo di scala interna [...] censito in catasto urbano di Noci al foglio 42, p.lla 89 sub. 5, via Foggia di Totos n°20, piano T-S1, categoria A/7, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 411,87” (allegato “E”)

- Che in data 17/10/2025, al fine di verificare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare, inoltrava a mezzo email PEC allo Sportello Unico per l’Edilizia la richiesta delle seguenti pratiche edilizie: (allegati “F.1”)
 - C.E. in sanatoria n° 207 del 8/10/1993
 - Abitabilità del 02/03/2000 prot. 18715/95
 - Domanda di Sanatoria ex L. 326/2003 prot. 19924 del 09/12/2004 pratica 463 (per ampliamento e cambio di destinazione d’uso) ed eventuale definizione della pratica edilizia.
 - Ogni altra pratica afferente l’immobile in Noci alla via Foggia di Totos n.20 ed identificata al Catasto al Fg 42 p.lla 89 sub. 5
- Che la predetta istanza veniva acquisita dal Comune di Noci il 20/10/2025 con il protocollo n°30345;
- Che in data 10 dicembre 2025 lo scrivente, non avendo ricevuto risposta dal Comune di Noci, trasmetteva a mezzo PEC istanza di sollecito per l’evasione della istanza di accesso agli atti (allegati “F.2”);
- Che il comune di Noci, a seguito di sollecito, forniva in visione e consentiva l’acquisizione in copia della seguente documentazione:
 - Concessione Edilizia n°182 del 3 novembre 1977
 - C.E. in sanatoria n° 207 del 8/10/1993

- Abitabilità del 02/03/2000 prot. 18715/95
 - Permesso di Costruire in sanatoria n°147 del 28.11.2006 (**allegati “G”**)
 - Che al fine di verificare se in data successiva al pignoramento il compendio immobiliare de quo fosse stato colpito da ulteriori formalità pregiudizievoli eseguiva presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare l’ispezione ipotecaria (**allegati “H”**);
 - Che dalla predetta verifica non risultavano esserci, in data successiva al pignoramento de quo, ulteriori formalità pregiudizievoli (**allegato “H”**);
 - Che in data 10/12/2025, al fine di accertare lo stato civile del signor [REDACTED] [REDACTED] pl-trava presso l’Ufficio Anagrafe del comune di NOCI la richiesta del certificato di stato civile e, in caso di rapporto di coniugio, del certificato di matrimonio con indicazione delle eventuali annotazioni a margine. (**allegati “I.1”**)
 - Che l’Ufficio Anagrafe del comune di NOCI produceva il relativo certificato dal quale risultava che al 31 luglio 2002 il signor [REDACTED] [REDACTED] sulta coniugato in regime di separazione dei beni (**allegati “I.2”**)
- ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare per l’immobile stag-gito le risposte ai quesiti formulati dal Sig. G.E. procedendo all’evasione dell’incarico con il seguente ordine di esposizione:

1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare

2. Descrizione del compendio immobiliare

3. Stato di conservazione
4. Stato di possesso dell'immobile
5. Superfici
6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica
7. Attestato di Prestazione Energetica
8. Confini
9. Dati catastali
10. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione
11. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare
12. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione
13. Iscrizioni e trascrizioni in data successiva al pignoramento
14. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°288/2025 R.G.
15. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

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

1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare, per quanto accertato in forza della documentazione in atti e quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, è costituito da piena proprietà dell'abitazione sita in NOCI (BA) in via FOGGIA DI TOTOS n.20, piano S1 e T, riportato in catasto al Foglio 42, particella 89, sub.5, Categoria A/7 di vani 5,5

2. Descrizione del compendio immobiliare

L'unità immobiliare sita in NOCI alla via Foggia di Todos n°20 è un'abitazione con accesso dal civico n°20 della predetta via a mezzo di cancello pedonale di ingresso dal quale si accede ad uno spazio scoperto pavimentato. **(allegato –D.1- e foto dalla n°1 alla n°3 dell'allegato –D.2-).** La porta di ingresso dell'unità immobiliare è posizionata sul lato OVEST del fabbricato percorrendo il cortile pavimentato. Si accede pertanto alla porzione di appartamento al piano seminterrato composto da un grande ambiente adibito a soggiorno/pranzo, una piccola stanza utilizzata come studio e ad un'ambiente adibito a cucina **(allegato –D.1- e foto dalla n°4 alla n°7 e foto n°11 dell'allegato –D.2-).** Dalla cucina poi si accede al vano bagno e ad un piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala **(allegato –D.1- e dalla foto n°8 alla foto n°10 dell'allegato –D.2-).** L'immobile al piano seminterrato ha un'altezza utile interna di 2,40mt (si pone in evidenza che l'altezza utile è inferiore all'altezza utile minima di 2,70mt per vani consentire l'immobile per uso residenziale.

Attraverso una rampa di scale si accede al piano rialzato dell'immobile dove troviamo un vano utilizzato come disimpegno **(allegato –D.1- dalla foto n°12 alla foto n°17 dell'allegato –D.2-),** dal quale si accede ad una porzione di immobile adibito ad essere utilizzato come zona notte composta da due camere da letto ed un bagno. **(allegato –D.1- dalla foto n°18 alla foto n°20 dell'allegato –D.2-).**

Completa l'unità immobiliare un grande balcone angolare al piano rialzato e al piano terra un'area scoperta di circa 130 mq **(allegato –D.1- dalla foto n°22 alla foto n°24 dell'allegato –D.2-).**

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

3. Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato presenta un grado di finitura e conservazione buono, infissi esterni a taglio termico e porte in legno.

In ordine agli impianti idrico/fognario, elettrico e termico essi sono presenti e funzionanti.

L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in muratura e solai piani latero-cementizi gettati in opera

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

4. Stato di possesso dell'immobile

Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare risultava utilizzato dal sig. XX

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

5. Superfici

La superficie lorda dell'immobile (**rilievo planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente degli allegati "D.1" e "D.2")**):

✓ Appartamento al piano interrato	~ 77 mq
✓ Appartamento al piano rialzato	~ 58 mq
✓ Balconi al piano rialzato	~ 18 mq
✓ area scoperta	~ 130 mq

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

6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare veniva realizzato in forza di Concessione Edilizia n°182 del 1977. Successivamente veniva presentata

domanda di condono edilizio in forza del quale in data 8 ottobre 1993 veniva rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n°207 per opere eseguite in difformità dalla succitata Concessione Edilizia n°182/1977.

Successivamente, ai sensi della L. 326/2003 con prot. 19924 del 09/12/2004 veniva rilasciata Permesso di Costruire in sanatoria n°147 per ampliamento al piano rialzato e per mutamento della destinazione d'uso al piano seminterrato trasformando il tutto ad uso residenziale ([allegati "F.2"](#)).

Dal confronto fra la planimetria catastale ([allegati "B.2"](#)) ed i rilievi dei luoghi ([allegato "D.1"](#)) oltre che dagli elaborati allegati all'ultimo Permesso di Costruire in sanatoria è possibile accertare, in difformità a quanto riportato nel titolo autorizzativo, una variazione prospettica. In particolare è stato accertato che la finestra del vano bagno al piano seminterrato si trova in posizione differente, trovandosi sul prospetto Nord rispetto al prospetto Est. La predetta opera esterna, in quanto non autorizzate da titoli abilitativi, deve essere oggetto di accertamento di conformità di cui all'art.36 del D.P.R n°380/2001 e ss.mm.ii Gli oneri oblativi ed amministrativi per eseguire l'accertamento di conformità, unitamente a quelli tecnici, ammontano ed **euro 3.500,00.**

Lo scrivente inoltre segnala che l'immobile, così come legittimato dall'ultimo PdC in sanatoria n°147/2004, è privo di agibilità e la porzione di immobile al piano seminterrato, urbanisticamente e catastalmente identificato come abitazione, ha un'altezza interna inferiore al limite di 2,70 mt, consentito per le abitazioni.

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

7. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è privo di APE. In ordine alla sua predisposizione si provvederà dopo l'aggiudicazione dell'immobile e comunque prima che venga attivata la procedura di trasferimento al nuovo proprietario.

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

8. Confini

Il compendio immobiliare confina a Sud con via Foggia da Totos, su due lati con proprietà ----- > con proprietà Ferrante/Moliterni.

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

9. Dati catastali

In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato (**allegato "B.2"**):

- **Dati identificativi:** comune Noci - Foglio 42, particella 89, sub 5
- **Dati classamento:** categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 441,87,

- **Intestazione:**



- **Indirizzo:** via Foggia da TOTOS n°20, Piano S1 - T

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

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

L'immobile al momento del sopralluogo era nella disponibilità del Sig.



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

Il compendio immobiliare è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto di atto di donazione per rogito notaio Maria LANZILLOTTA di Noci del 24/05/2006 in forza del quale il sig. [REDACTED] veva dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nato a Noci il 5 dicembre 1939 e [REDACTED], nata a Noci il 23 febbraio 1946, l'unità immobiliare al piano interrato e rialzato sito in Noci alla via Foggia da Totos n°20, piano S1 e T, riportato nel NCEU al Foglio 42, particella 89, subalterno 5, categoria A/7, vani 3,5. **(allegato "E")**

Ai coniugi [REDACTED] [REDACTED], l'unità immobiliare perveniva per atto di compravendita del 13/12/1973 in Notar Notarnicola di Putignano (BA) Repertorio n.107141 registrato a Gioia Del Colle (BA) in data 28/12/1973 al n.8394 Volume 157, da potere di Gentile Stefano nato a Noci (BA) il 04/02/1925.

-- * * . * * --

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

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** n. 3333 del 28/04/2025 favore: UNICREDIT SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: LANZILOTTA VITANTONIO X AVV. MARCO GIGANTESCO) e contro: [REDACTED]

per Euro 150.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Bari, in data 19/12/2024 rep.3505/2024.

- **Pignoramento Immobiliare** n. 30041 del 30/07/2025 favore: UNICREDIT SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: LANZILOTTA Vitantonio X avv. Marco Gigantesco) e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Corte Di Appello Di Bari, in data 10/07/2025 rep.8092.

- - * * . * * - -

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

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie eseguite presso L'AGENZIA del TERRITORIO della PROVINCIA di BARI – Servizio Pubblicità Immobiliare non risultano sulla porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, in data successiva a quella del pignoramento ulteriori formalità pregiudizievoli (**allegato "H"**).

- - * * . * * - -

14. Determinazione del valore di mercato del compericadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°288/2025 R.G.

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari aggiornati al primo semestre 2025 ed acquisiti,

attraverso il sito "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato "L")**.

In particolare, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007, attraverso tali valori è stato determinato il **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006

Ne segue che il **Valore normale unitario** del compendio immobiliare per uso residenziale risulta determinato dalla seguente espressione:

$$V_{\text{normale unitario}} = [\text{Valore OMI}_{\text{min.}} + (\text{Valore OMI}_{\text{max.}} - \text{Valore OMI}_{\text{min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4] \quad \text{dove}$$

coefficiente di adeguamento della categoria

Valore OMI_{min} e Valore OMI_{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento

<u>K₁</u> (Taglio superficie)	fino a 45 mq	= 1,0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	= 0,8
	oltre 70 mq fino a 120mq	= 0,5
	oltre 120mq fino a 150mq	= 0,3
	oltre 150 mq	= 0
<u>K₂</u> (Livello di piano)	piano seminterrato	= 0
	piano terreno	= 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi per gli appartamenti di categoria A/7 (ville e villini) forniti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona in esame del Comune di Noci ed in stato conservativo normale sono 870,00€/mq (valore minimo) e 1.300,00€/mq (valore massimo) ne segue che il $V_{\text{normale unitario}}$ dell'immobile è il seguente

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

$$= [870,00\text{€/mq} + (1.300,00 - 870,00)\text{€/mq} \times (0,3 + 3 \times 0,2) / 4] = \text{€} 966,75/\text{mq}$$

Pertanto il valore dell'immobile, in forza del suddetto valore medio unitario, visto altresì l'allegato 2 del manuale della Banca dati dell'O.M.I. avente per oggetto le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani...", resta così definito:

$$(100\% \text{ Superficie lorda abitazione } \times V_{\text{valore unitario abitazione}}) + (30\% \text{ Superfici balconi } \times V_{\text{valore unitario abitazione}}) + (10\% \text{ Superfici aree scoperte } \times V_{\text{valore unitario abitazione}}) = (135\text{mq} + 5,4\text{mq} + 19\text{mq}) \times \text{€} 966,75/\text{mq} = \text{€} 154.099,95$$

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, detratto gli oneri di accertamento di conformità ed eseguito l'abbattimento del 15% disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ne segue che il valore della porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva previo arrotondamento è pari a:

$$[(1 - 0,15) \times \text{€} 154.099,95] - \text{€} 3.500,00 = \text{€} 127.500,00$$

- - * * . * * - -

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

- **Ipoteca giudiziale** n. 3333 del 28/04/2025 favore: UNICREDIT SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: LANZILOTTA VITANTONIO X AVV. MARCO GIGANTESCO) e contro: [REDACTED]

per Euro 150.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Bari, in data 19/12/2024 rep.3505/2024.

- **Pignoramento Immobiliare** n. 30041 del 30/07/2025 favore: UNICREDIT SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: LANZILOTTA VITANTONIO X AVV. MARCO GIGANTESCO) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Corte Di Appello Di Bari, in data 10/07/2025 rep.8092.

- Mola di Bari li 29.01.2026



ELENCO ALLEGATI:

Allegato “A”- Decreto ex Artt. 559 e 569 C.P.C.

Allegato “B.1”- FOGLIO FG.42 PART. 89

Allegato -B.2 - COMUNE NOCI FG. 42 PART. 89 SUB 5

Allegato -B.3- VISURA FG. 42 PART. 89 SUB 5 DI NOCI

Allegato -C- Comunicazione accesso immobili staggiti

Allegato -D - VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Allegato -D.1 – RILIEVO PLANIMETRICO

Allegato -D.2 – RILIEVO FOTOPLANIMETRICO

Allegato -E.- Atto di donazione Notaio M. LANZILLOTTA del 24/05/2006

Allegato -F.1- Istanza accesso atti Comune di Noci

Allegato -F.2- Mail di sollecito al Comune di Noci

Allegato -G- Risposta del Comune di Noci

Allegato -H- Ispezione ipotecaria-

Allegato -I.1- Richiesta stato civile

Allegato -I.2- Estratto di matrimoni

Allegato -L- Agenzia Entrate-quotazioni immobiliari