

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE** **IMMOBILIARE N. 51/2024 R.G.E.** **LOTTO UNICO**



promosso da:

in danno di:

CTU:

E-mail:
PEC:

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

INDICE

0. Premessa	pag. 2
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 7
2. Oggetto della perizia	pag. 8
3. Accertamenti preliminari	pag. 8
4. Descrizione dell'immobile	pag. 9
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale	
4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano secondo)	
4.3.1. Finiture interne dell'immobile	
4.3.2. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 14
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 15
7. Provenienza dell'immobile	pag. 15
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 16
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 18
10. Regolarità edilizia	pag. 18
11. Determinazione del valore del lotto unico	pag. 19
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 20
13. Prezzo a base d'asta del lotto unico	pag. 20
14. Conclusioni	pag. 21
ALLEGATI	pag. 21

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da
in danno di – Decreto di nomina
del CTU emesso dal **Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO** in data
18.04.2024. Data di giuramento: **23.04.2024.**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 18.04.2024 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO, la sottoscritta iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E.,** promosso da in danno di, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

"... 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 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 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 di 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 di 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 storico catastale (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 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 specifichi 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 dall'articolo 40, sesto*

comma, delle legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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; 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 di pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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 ...".*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettando l'incarico (depositato telematicamente il 23.04.2024) in data **18.06.2024** alle ore **9:30** si recava presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Bitonto (BA) in Via IV Novembre n. 19B, alla presenza della debitrice esecutata, la Sig.ra . Durante le operazioni peritali è stata accertata l'ubicazione, la consistenza ed i confini dell'immobile pignorato. Contestualmente è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio- Servizi Catastali (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e della

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

visura catastale), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente (Servizio di Pubblicità Immobiliare) al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. Infine, è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Bitonto per la verifica della regolarità urbanistica del bene pignorato.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, l'immobile oggetto di valutazione sito in **Bitonto (BA)** risulta essere il seguente:

1. **Abitazione** al **piano secondo** interno numero 6, identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 50, particella n. 1090 sub. n. 10, alla Via IV Novembre n. 19B, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 87 mq (totale escluse aree scoperte 86 mq), rendita catastale € 302,13.

Il bene sopra indicato è intestato a:

- , proprietaria per la **quota di 1/1**, nata a il
, C.F. .

3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione prodotta in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La predetta certificazione ipocatastale risale all'atto di acquisto (del 28.04.1993) trascritto in data precedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento (del 1.02.2024). I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla certificazione ipotecaria notarile. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa e l'estratto storico catastale, mentre non risulta allegato agli atti, il certificato di stato civile dell'esecutata. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, la debitrice all'epoca dell'atto di successione legittima del bene in esame (il 30.08.2023), era celibe.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

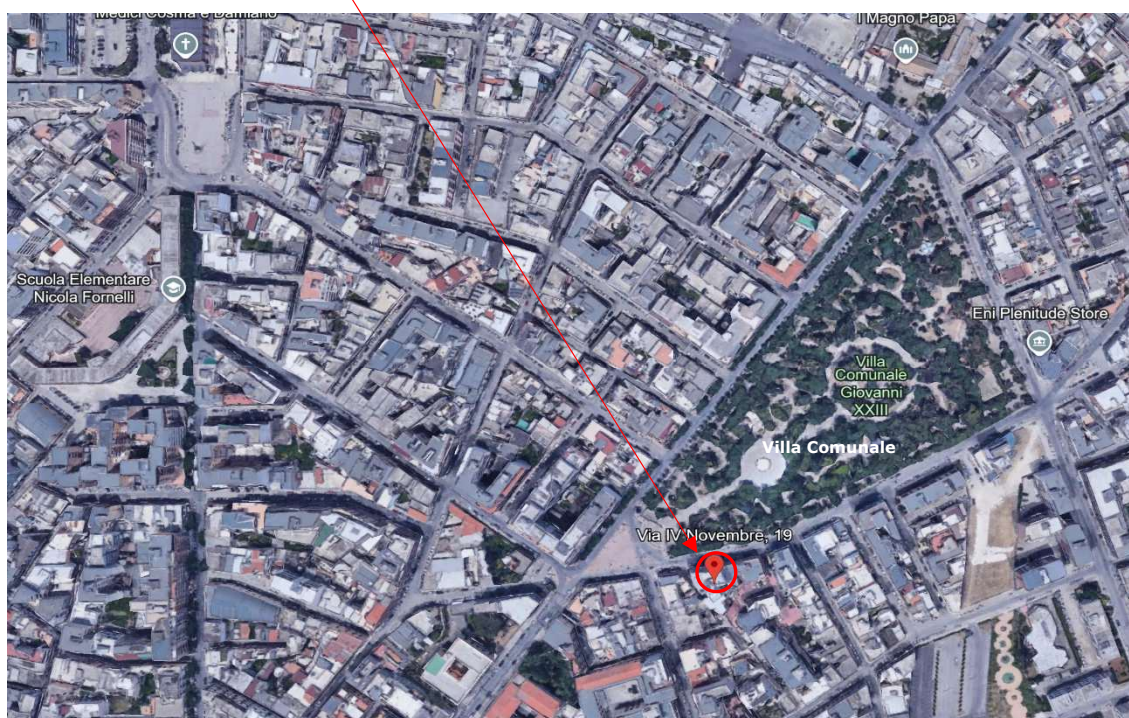
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **appartamento** per civile abitazione al **piano secondo** interno 6, sito nel Comune di Bitonto (BA) alla Via IV Novembre n. 19B, in pieno centro cittadino (zona Villa Comunale). L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita negli anni '60. La zona di riferimento è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza.



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Foto satellitare

La palazzina condominiale di cui fa parte integrante il bene pignorato, è composta da sette piani fuori terra oltre al lastrico condominiale. Nello specifico, il fabbricato condominiale è composto da un piano terra adibito a locali commerciali e da sei piani superiori adibiti a civile abitazione. I vari piani sono collegati da scala condominiale e relativo ascensore. Si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano secondo) dall'ingresso comune di Via IV Novembre n. 19B.



Foto satellitare

4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale

La palazzina condominiale di cui fa parte l'immobile in esame, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento. Il corpo scala condominiale è realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i pianerottoli di arrivo e di riposo; le alzate e le pedate sono rivestite in marmo (cfr. all. 5); i pianerottoli di arrivo e di riposo sono anch'essi pavimentati in marmette di cemento (cfr. all. 5); le pareti sono rivestite in parte a mosaico in ceramica (cfr. all. 5); il solaio è rifinito ad intonaco civile e tinteggiato con idropittura di colore bianco (cfr. all. 5); la ringhiera è in ferro verniciato di colore grigio con corrimano in pvc (cfr. all. 5). L'androne condominiale presenta pavimentazione in marmo e pareti rivestite in parte anch'esse in marmo (cfr. all. 5); il solaio di copertura è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 5). Il portone di ingresso comune è in alluminio e vetro a specchio (cfr. all. 5). I prospetti esterni della palazzina si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite in parte ad intonaco civile e idropittura per esterni di colore bianco ed in parte rivestite da mattoncini, mentre il piano terra è rivestito da mattoni in cemento (cfr. all. 5); i balconi sono chiusi in parte muratura ed in parte da ringhiera in ferro verniciato di colore grigio (cfr. all. 5).



4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano secondo)

L'appartamento in esame, al **piano secondo** interno numero 6, facente parte integrante della palazzina sopra descritta, è ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 3-4,9). L'abitazione allo stato attuale è composta dal vano ingresso su disimpegno, dal soggiorno con annesso ripostiglio, dalla cucina, da due camere da letto e da un bagno, oltre ad un balcone (cfr. all. 3-4,9). Precisamente

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

l'immobile risulta così distribuito: dal vano ingresso su disimpegno, si accede a destra nella camera da letto (L1) e a sinistra, nella cucina. Proseguendo lungo il corridoio, si trova a destra il soggiorno e a sinistra, il bagno. In fondo il disimpegno, si trova la camera matrimoniale (L2). Dalla camera da letto (L1) si accede al balcone con affaccio su strada senza uscita (traversa di Via IV Novembre).

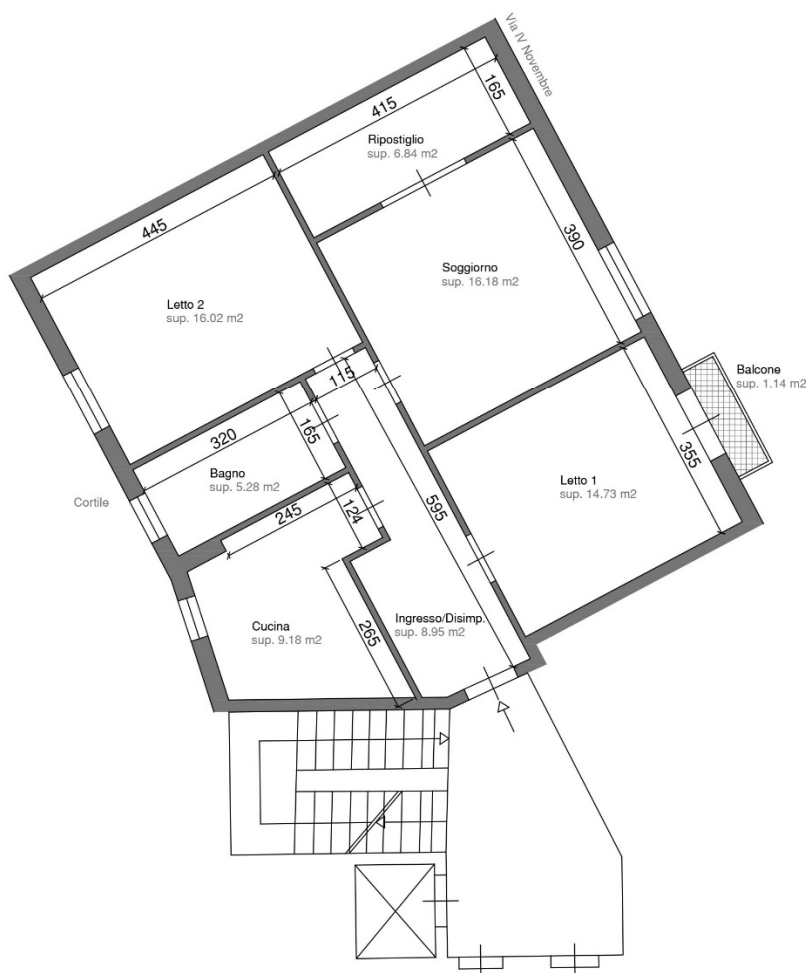
PIANTA PIANO SECONDO

Altezza 3.00m

Superficie lorda abitazione 89.72mq

Superficie netta abitazione 77.18mq

Superficie lorda esterna (balcone) 1.31mq



Appartamento per civile abitazione al **piano secondo** interno 6, sito in Bitonto (BA) alla Via IV Novembre n. 19B - **Pianta Piano Secondo. Stato dei luoghi**
Rilievo grafico a cura del CTU

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel vano **ingresso su disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 3-4,9). A destra dell'ingresso, si trova la **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie

utile di circa 15 mq (cfr. all. 3-4,9), dotata di **balcone** con affaccio su strada senza uscita (traversa di Via IV Novembre), di pianta rettangolare e superficie utile di circa 1 mq (cfr. all. 3-4,9). Proseguendo a sinistra, si trova la **cucina** di pianta irregolare e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 3-4,9). Tornando al corridoio e procedendo a destra, si entra nel vano **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 3-4,9) con annesso vano **ripostiglio** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 4), mentre a sinistra, si entra nel **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 3-4,9). In fondo al disimpegno, si trova la **camera da letto 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 3-4,9).



4.3.1. Finiture interne dell'immobile

L'intera abitazione è pavimentata in gres porcellanato ad esclusione del ripostiglio pavimentato con marmette di cemento (cfr. all. 5). Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate a stucco di colore beige (cfr. all. 5); il solaio è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 5). Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti rivestite da parte da piastrelle in ceramica lucida e del tipo a mosaico per la doccia (cfr. all. 5). La cucina è in parte rivestite da piastrelle di ceramica (cfr. all. 5). Le porte interne sono in legno tamburato e legno e vetro per il

soggiorno, cucina e ripostiglio (cfr. all. 5). Gli infissi sono in anticorodal e vetrocamera con tapparelle in pvc, zanzariere metalliche e inferriate per la finestra del vano cucina e della camera da letto 2 (cfr. all. 5). Il balcone presenta pavimento in gres per esterni (cfr. all. 5). La porta di ingresso dell'abitazione è del tipo blindato (cfr. all. 5).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile è dotato di impianto elettrico (del tipo sottotraccia), di impianto di riscaldamento (centralizzato), di impianto citofonico, telefono, TV e luce di emergenza nel vano cucina. Il bene in esame non è dotato di certificato APE e pertanto, si provvederà alla redazione dello stesso.

4.3.2. Conformità catastale ed urbanistico/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in esame è **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 12.11.1963 e depositata presso il N.C.E.U. di Bitonto- all. 3) e con quanto riportato sul progetto autorizzato alla Licenza Edilizia di Variante n. 403/10 del 7.01.1964 (cfr. all. 9), ad esclusione di lievi difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T322082, acquisita dalla scrivente in data 14.06.2024 (cfr. all. 6), l'immobile sito in Bitonto (BA) risulta essere: abitazione al piano secondo identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n.50 particella n. 1090 subalterno n. 10**, Via IV Novembre n. 19B, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 87 mq (totale escluse aree scoperte 86 mq), rendita catastale € 302,13, di proprietà di:

- , proprietaria per la **quota di 1/1**, nata a il
, C.F. .

5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con parti comuni e altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est con il cortile interno e ad ovest con strada senza uscita (traversa di Via IV Novembre).

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da _____ in danno di _____

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano secondo** è di **89.72 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balcone) è di **1.31 mq**. L'altezza interna utile è di 3 metri. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **77.18 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso/disimpegno	Sup. reale netta	8.95	1,00	8.95
Soggiorno	Sup. reale netta	16.18	1,00	16.18
Cucina	Sup. reale netta	9.18	1,00	9.18
Letto 1	Sup. reale netta	14.73	1,00	14.73
Letto 2	Sup. reale netta	16.02	1,00	16.02
Bagno	Sup. reale netta	5.28	1,00	5.28
Ripostiglio	Sup. reale netta	6.84	1,00	6.84
		77.18		77.18

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità della debitrice e dalla stessa utilizzato come abitazione.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T322082, acquisita dalla scrivente in data 14.06.2024 (cfr. all. 6), si attesta che l'immobile in questione è di proprietà di:

- _____, proprietaria per la **quota di 1/1**, nata a _____ il _____, C.F. _____,

in più, dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, risulta che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla Signora _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, in virtù dei seguenti titoli: per successione legittima in morte del genitore _____, nata a _____ il _____ C.F. _____ e deceduta il _____ giusta denuncia del _____ rep. n. _____, trascritta presso la Conservatoria di Bari in data 6.09.2023 ai nn. 42370/32277 e successiva **accettazione tacita di eredità** a rogito del Notaio SCARDIGNO Biagia di Ruvo Di Puglia (BA) del 6.09.2023 rep. n. 7434/5079 trascritta a Bari il 6.02.2024 ai nn. 5912/4559, a favore di _____ e contro _____; per successione legittima in morte del genitore _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e deceduto il _____ giusta

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

denuncia del rep. n. , trascritta presso la Conservatoria di Bari in data 15.03.2004 ai nn. 12581/8804 e successiva **accettazione tacita di eredità** a rogito del Notaio SCARDIGNO Biagia di Ruvo Di Puglia (BA) del 6.09.2023 rep. n. 7434/5079 trascritta a Bari il 6.02.2024 ai nn. 5911/4558, a favore di

e contro . In precedenza il bene è pervenuto ai Signori e , per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio MARDESIC Caterina di Bitonto (BA) del 28.04.1993 rep. 18572/2440, registrato a Bari il 18.05.1993 al n. 5311 e ivi trascritto in data 18.05.1993 ai nn. 16376/13007, da potere dei coniugi nato a il C.F. e nata a il C.F. .

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Bitonto (BA) alla Via IV Novembre n. 19B, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. **Ipoteca volontaria** (attiva) n. 44011 di R.G. e n. 5870 di R.P. del 19.09.2023, a favore di nato a il C.F. e contro

nata a il C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione di ipoteca a rogito del Notaio SCARDIGNO Biagia Michele di Ruvo Di Puglia (BA) del 6.09.2023, repertorio n. 7434/5079.

Importo ipoteca: **€ 80.000,00**;

Importo capitale: **€ 40.000,00**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 50 particella n. 1090 subalterno n. 10).

2. **Trascrizione** n. 5038 di R.G. e n. 3895 di R.P. del 1.02.2024 a favore di nato a C.F. e contro nata a il C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP Corte di Appello di Bari in data

25.01.2024 repertorio n. 874/2024, contenente verbale di pignoramento immobili gravante sull'immobile in esame.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 15.07.2024 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 8), **non sono emerse altre formalità** gravante sul bene in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (iscrizione e trascrizione di pignoramento) gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1 e 2**.

8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- **non vi sono** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

In base al sopralluogo effettuato ed in base agli accertamenti svolti presso gli uffici competenti, risulta che:

Difformità urbanistico- catastali: l'immobile in esame rappresentato su progetto autorizzato, è conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale, ad esclusione di una lieve irregolarità meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità urbanistico- edilizie: il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi è conforme con quanto autorizzato sulla L.E. di Variante n. 403/10 del 7.01.1964, ad esclusione di una lieve difformità meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità catastali: l'immobile in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, è conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale, ad esclusione di lievi difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU in sede di sopralluogo dalla Sig.ra _____, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): le spese condominiali sono pari a circa 60,00 €/mese.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, risulta che la palazzina condominiale di cui fa parte integrante l'immobile oggetto di procedura, è stata costruita a seguito di **Licenza Edilizia n. 27/1962** del **17.04.1962** e **Licenza Edilizia di Variante n. 403/10** del **7.01.1964**. In data **22.01.1964** è stato rilasciato il **certificato di Abitabilità** (cfr. all. 9).

Dal confronto tra il progetto allegato alla L.E. di Variante n. 403/10 del 7.01.1964 (cfr. all. 9), la planimetria catastale (cfr. all. 3) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 4), è stata riscontrata la seguente **difformità**, ovvero:

- **realizzazione** del vano ripostiglio con accesso dal vano soggiorno (cfr. all. 3-4,10).

Inoltre, **si precisa** che l'attuale cucina presenta una conformazione diversa rispetto a quanto autorizzato sul progetto allegato alla L.E. di Variante n. 403/10 del 7.01.1964 e così come riportato sulla planimetria catastale, ovvero chiusura del balcone originariamente previsto (cfr. all. 3-4,9). Questa diversa disposizione è riscontrabile sull'intera palazzina condominiale pertanto, ne scaturisce che tale modifica è stata apportata in corso d'opera. Difatti, da indagini esperite presso il Comune di Bitonto è emerso che a quell'epoca (anni '60), era prassi comune modificare il progetto autorizzato in sede di cantiere. In merito alla **difformità**

precedentemente indicata (realizzazione del ripostiglio), la stessa può essere sanata mediante richiesta di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), da presentarsi all'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto e successivo aggiornamento della planimetria catastale (incluso cucina), da depositare presso gli Uffici Tecnici dell'N.C.E.U.. Si stima un **costo indicativo di circa 2.500,00 euro**, comprensivo di tecnico abilitato e accessori di legge.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Sulla base di tutte le informazioni acquisite, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simile per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bitonto, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse (Villa Comunale), varia da €/mq 1.300,00 ai €/mq 2.200,00, per un valore medio pari a €/mq 1.750,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 2° Semestre del 2023, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B1/Centrale/TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAETTA, GALVANI E P.ZZA MARCONI" del Comune di Bitonto, i cui importi variano dai €/mq 1.400,00 ai €/mq 1.800,00, per un valore medio pari a €/mq 1.600,00.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello di interesse, è pari a:

Valore medio/mq di mercato = $(1.750,00 + 1.600,00) / 2 = \text{€/mq } 1.675,00$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura del bene e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, i livelli di

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'abitazione in esame presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è buono. Infine, l'immobile è ubicato in pieno centro cittadino e la zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione (anni '60), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.700,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto unico, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (balcone), ragguagliata questa ultima con opportuno coefficiente *correttivo o ponderale*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano secondo	Sup. reale lorda	89.72	1.00	89.72
Balcone	Sup. reale lorda	1.31	0.30	0.39
		91.03		90.11

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento a **90 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 1.700,00 \times 90 \text{ mq} = \text{€ } 153.000,00$$

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a:

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.500,00

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da danno di

in

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

$(153.000,00 - 22.950,00 - 2.500,00) = € 127.550,00$

che **in cifra tonda diconsì € 128.000,00 (Euro Centoventottomila/00).**

14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato l'immobile e svolto indagini presso i vari uffici di interesse. Dalle attività svolte è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento rassegnando la presente relazione, oltre agli allegati.

Con osservanza

Il CTU

ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetria catastale;
4. Rilievo grafico;
5. Rilievo fotografico;
6. Visura catastale;
7. Atto di provenienza;
8. Ispezione ipotecaria per immobile, per soggetto e note;
9. Titoli edilizi.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nota del CTU

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **51/2024** RGE
in danno di

Ill.mo G.E. Dr.ssa M. ATTOLLINO,

La sottoscritta Arch. _____, nominata CTU dalla S.V. Ill.ma con decreto di nomina del 18.04.2024 per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 51/2024 R.G.E. promosso da _____ in danno di _____**, a seguito di VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 51/2024 emesso dalla S.V. Ill.ma in data 7.11.2024, **fa presente** quanto segue:

- di aver **depositato telematicamente** in data **3.10.2024**, la perizia di stima del bene oggetto di pignoramento;
- di avere **ricevuto** nello stesso giorno (3.10.2024) a mezzo e-mail le informazioni richieste (più volte) all'Amministratore Condominiale, il _____, relativamente ad eventuali spese insolute a carico della debitrice e da cui **risulta** che:
 - l'**importo annuo** delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) sono pari a € 310,00 (ad eccezione dell'acqua che viene calcolata in funzione dei consumi);
 - le **spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute ammontano a **€ 4.439,52**;
 - le **spese condominiali scadute non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sono pari a **€ 145,62**.

Tutto ciò premesso, al più probabile valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato indicato in perizia (pari a € 153.000,00) viene applicato 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. Pertanto, moltiplicando Vm ottenuto, al coefficiente di deprezzamento (15%), si ottiene il valore deprezzato (Vd):

$$Vd = € 153.000,00 \times 0.85 \text{ mq} = € 130.050,00$$

A tale importo, va sottratto il costo relativo alla regolarizzazione urbanistica e catastale (di cui al paragrafo n. 10 della perizia di stima) quantificabile in € 2.500,00 e le spese condominiali

Arch.

Via

T./F.+39

E-mail:

PEC:

-

- M. +39

insolute pari a € 4.585,14, da cui si ricava un valore finale (Vf) dell'immobile pari a:

$$\mathbf{Vf} = \text{€ } 130.050,00 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 4.585,14 = \text{€ } 122.964,86$$

che **in cifra tonda diconsi € 123.000,00 (Euro Centoventitremila/00).**

Con osservanza

Monopoli, 11 novembre 2024

Il CTU

*Si allega alla presente e-mail dell'Amministratore Condominiale del 3.10.2024 e relativa documentazione.
