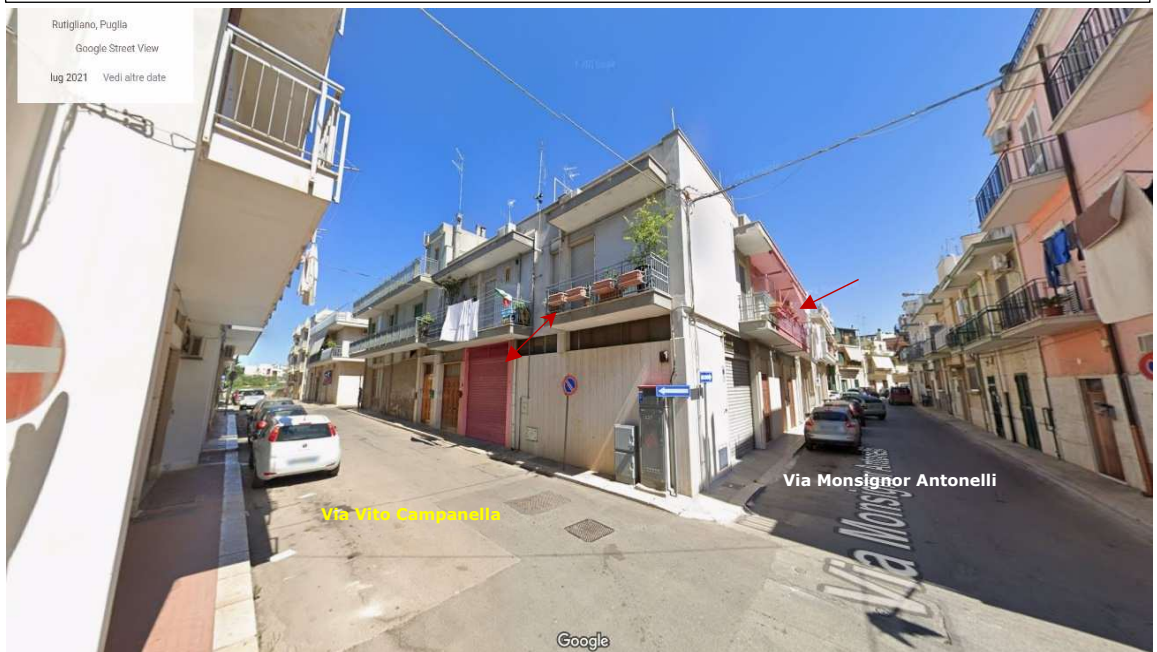


# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE** **IMMOBILIARE N. 246/2024 R.G.E.** **LOTTO UNICO**



promosso da:

**ITACA SPV SRL**

in danno di:

**CTU:**

E-mail:  
PEC:



# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

### INDICE

<b>0. Premessa</b>	pag. 2
<b>1. Svolgimento delle operazioni peritali</b>	pag. 7
<b>2. Oggetto della perizia</b>	pag. 8
<b>3. Accertamenti preliminari</b>	pag. 8
<b>4. Descrizione degli immobili</b>	pag. 9
<b>4.1.</b> Ubicazione e caratteristiche di zona	
<b>4.2.</b> Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale	
<b>4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano primo)</b>	
<b>4.3.1.</b> Finiture interne dell'immobile	
<b>4.3.2.</b> Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
<b>4.4. Unità immobiliare (locale deposito al piano terra)</b>	
<b>4.4.1.</b> Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
<b>5. Dati catastali e consistenza degli immobili</b>	pag. 16
<b>5.1.</b> Identificazione catastale	
<b>5.2.</b> Confini catastali	
<b>5.3.</b> Consistenza	
<b>6. Stato di possesso degli immobili</b>	pag. 18
<b>7. Provenienza degli immobili</b>	pag. 18
<b>8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</b>	pag. 19
<b>8.1.</b> Iscrizioni e trascrizioni	
<b>8.2.</b> Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
<b>8.3.</b> Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
<b>9. Altre informazioni per l'acquirente</b>	pag. 21
<b>10. Regolarità edilizia</b>	pag. 21
<b>11. Determinazione del valore del lotto unico</b>	pag. 22
<b>12. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	pag. 23
<b>13. Prezzo a base d'asta del lotto unico</b>	pag. 23
<b>14. Conclusioni</b>	pag. 24
<b>ALLEGATI</b>	pag. 24



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO  
CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

### TRIBUNALE CIVILE DI BARI UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Oggetto:** Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di \_\_\_\_\_ – Decreto di nomina del CTU emesso dal **Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO** in data 30.07.2024. Data di giuramento: 7.08.2024.

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **0. Premessa**

Con ordinanza emessa in data 30.07.2024 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. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL 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 Presidente 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;*



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- *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*



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*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 é 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



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*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 son 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 accettato l'incarico (depositato telematicamente il 7.08.2024) **in data 16.09.2024 alle ore 10:00** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Rutigliano (BA) alla Via Campanella nn. 22-24, unitamente al Custode Giudiziario, l' \_\_\_\_\_ e alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ ex coniuge del debitore esecutato. Durante le operazioni peritali è stata accertata l'ubicazione, i confini e la consistenza degli immobili pignorati, seguito dal 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





## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Catastali (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastale e delle visure catastali), 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 Rutigliano per la verifica della regolarità urbanistica dei beni pignorati.

## 2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Niccolò TIECCO di Perugia (PG) dell'8.07.2024, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, gli immobili oggetto di valutazione siti in **Rutigliano (BA)**, risultano essere i seguenti:

- 1. Abitazione al piano primo** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 931 **sub. n. 3**, Via Monsignor Antonelli n. 25\*, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita catastale € 387,34;
- 2. Locale ad uso deposito al piano terra**, di pertinenza all'abitazione, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 931 **sub. n. 8**, Via Vito Campanella n. 22/A, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 30 mq, superficie catastale 38 mq, rendita catastale € 120,85.

I beni sopra indicati sono intestati a:

- nato a il , C.F. , proprietario per la **quota di 1/1** in regime di separazione legale dei beni.

**Precisazioni\*.** Allo stato attuale l'accesso all'abitazione in esame, avviene dal civico numero 24 di Via Vito Campanella (e non da Via Monsignor Antonelli n. 25) e l'accesso al locale deposito avviene dal civico numero 22 (e non 22/A) della medesima via. Pertanto, andrebbero **corretti** i dati catastali.

## 3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio TIECCO Niccolò di Perugia (PG) dell'8.07.2024. La predetta certificazione notarile risale all'atto di acquisto (del 14.02.1967) precedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 5.07.2024. I dati catastali attuali e storici degli



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

immobili pignorati sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente **non** ha depositato l'estratto di mappa, l'estratto storico catastale ed il certificato di stato civile dell'esecutato. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte risulta che il debitore all'epoca dell'acquisto dei beni in esame (in data 14.03.2007) era coniugato in regime di separazione legale dei beni.

## 4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da un **appartamento** per civile abitazione al **piano primo** con annesso **locale ad uso deposito** al **piano terra**, siti nel Comune di Rutigliano (BA) alla Via Vito Campanella nn. 22-24, a breve distanza dal centro cittadino. Le unità immobiliari in esame, fanno parte integrante di una palazzina condominiale costruita alla fine degli anni '60. La zona di riferimento è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza.

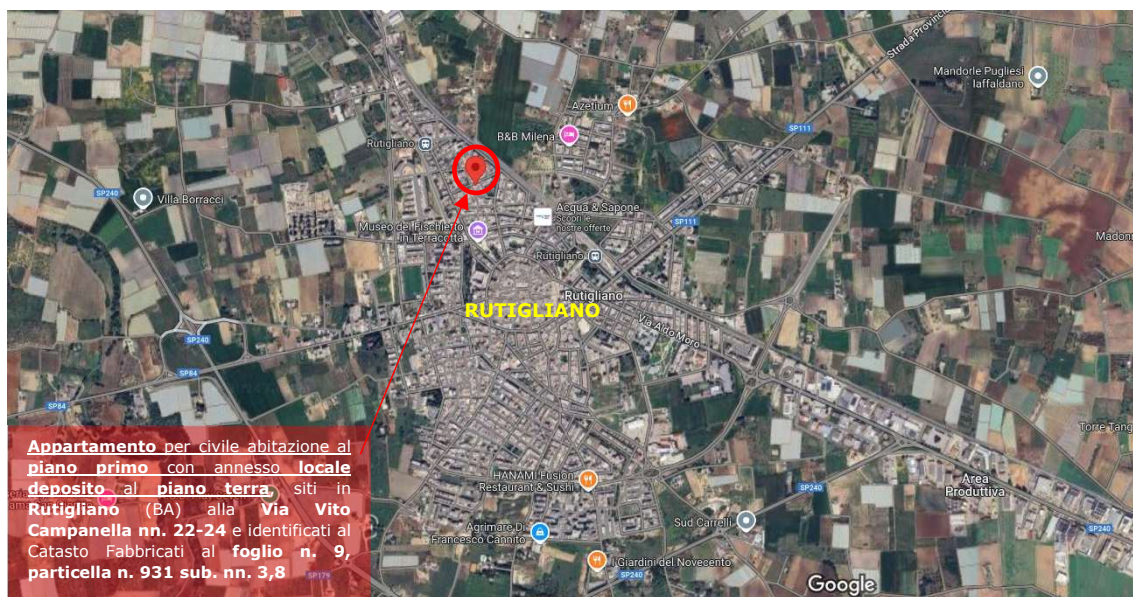


Foto satellitare

La palazzina condominiale di cui fanno parte integrante i beni pignorati, è composta da due piani fuori terra oltre al lastrico condominiale. Nello specifico, il fabbricato condominiale è composto da un piano terra adibito da due locali deposito ed una abitazione e da un piano superiore destinato ad appartamenti per civile abitazione. I vari piani sono collegati a mezzo di scala condominiale. Si accede agli immobili di interesse (abitazione al piano primo e annesso locale deposito al piano terra)



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

dall'ingresso comune al civico numero 24 di Via Campanella. Inoltre, si può accedere al locale deposito anche dall'esterno dall'ingresso indipendente al civico numero 22 della medesima via.

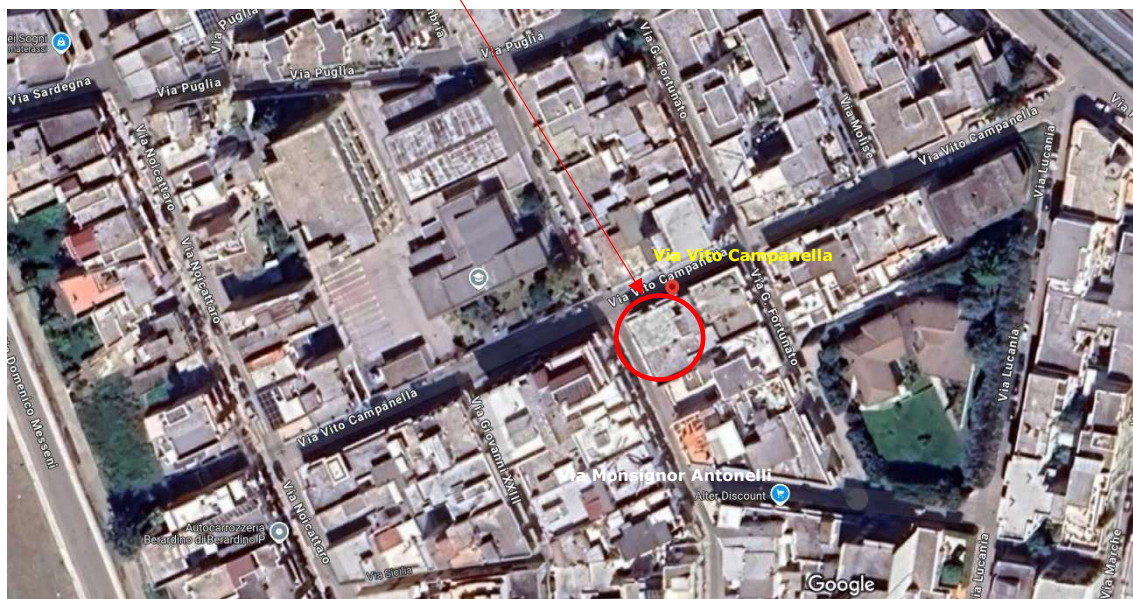
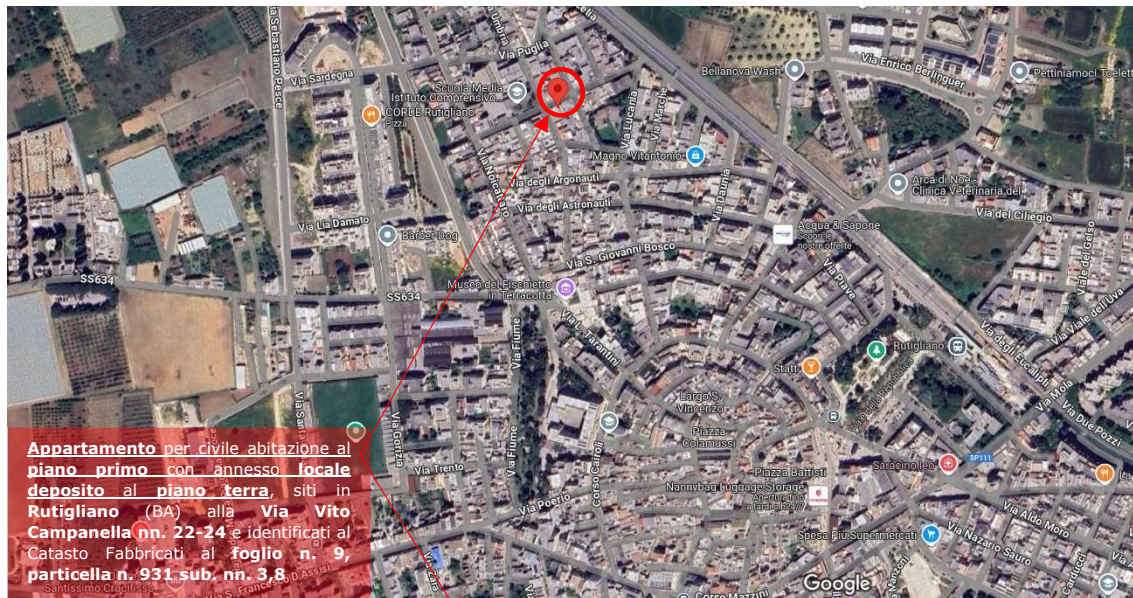


Foto satellitari

#### 4.2. Caratteristiche strutturali e di finiture esterne del fabbricato condominiale

La palazzina condominiale di cui fanno parte gli immobili 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, compreso i pianerottoli, sono rivestiti in travertino (cfr. all. 4); le pareti sono rivestite in parte da pannellatura in



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

pvc (cfr. all. 4); il solaio è rifinito ad intonaco civile e tinteggiato con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera è in ferro verniciato di colore bianco e rosso (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pavimentazione in travertino e pareti in parte rivestite da pannellatura in pvc (cfr. all. 4); il solaio è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è in legno (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco civile e idropittura per esterni di colore grigio e celeste al piano primo e basamento in travertino al piano terra (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore celeste (cfr. all. 4).

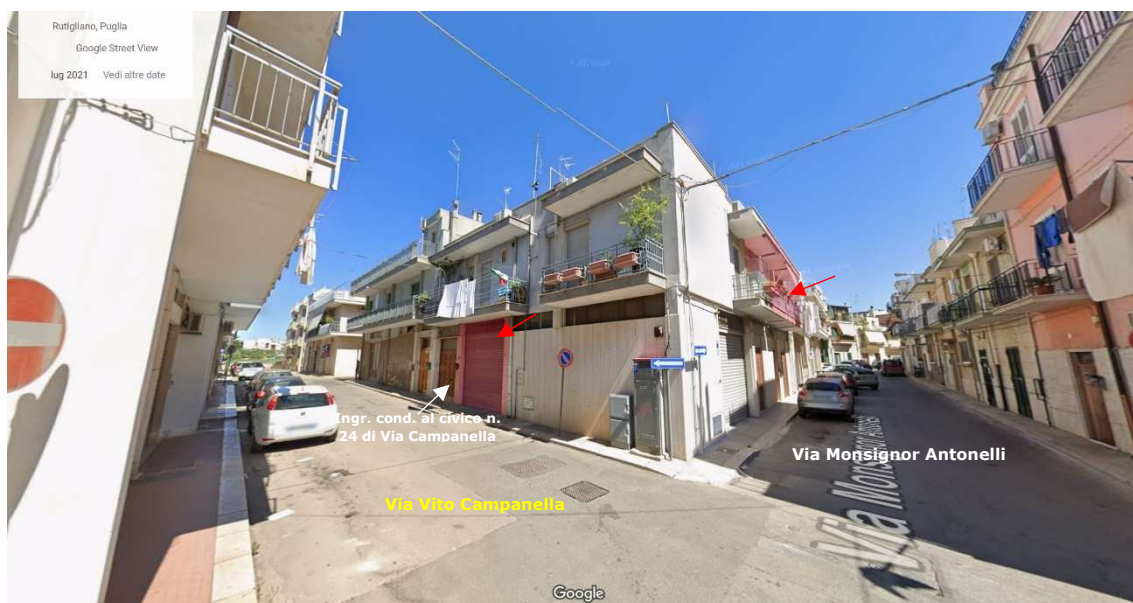


Foto satellitari

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**



Foto satellitare

### **4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano primo)**

L'appartamento in esame, **al piano primo**, facente parte integrante della palazzina sopra descritta, è ubicato di fronte per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4,8). L'abitazione allo stato attuale è composta dal vano ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, dal disimpegno, da due ripostigli, da tre camere da letto e dal bagno, oltre a due balconi (cfr. all. 2-3-4,8). Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dal vano ingresso si prosegue di fronte nel disimpegno e a sinistra nel vano cucina (dotata di piccolo ripostiglio). Proseguendo lungo il disimpegno, si trova il soggiorno (a sua volta collegato alla camera da letto 1) e continuando a sinistra (del corridoio), si trovano (sempre sulla sinistra) un secondo ripostiglio ed un bagno attiguo, mentre a destra si trova la camera da letto matrimoniale (L2) e l'attigua camera da letto 3. Dalla camera da letto 1 si accede al balcone 1 e dal soggiorno e dalla camera da letto 3, si accede al balcone 2, entrambi aventi affaccio su Via Monsignor Antonelli.

# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

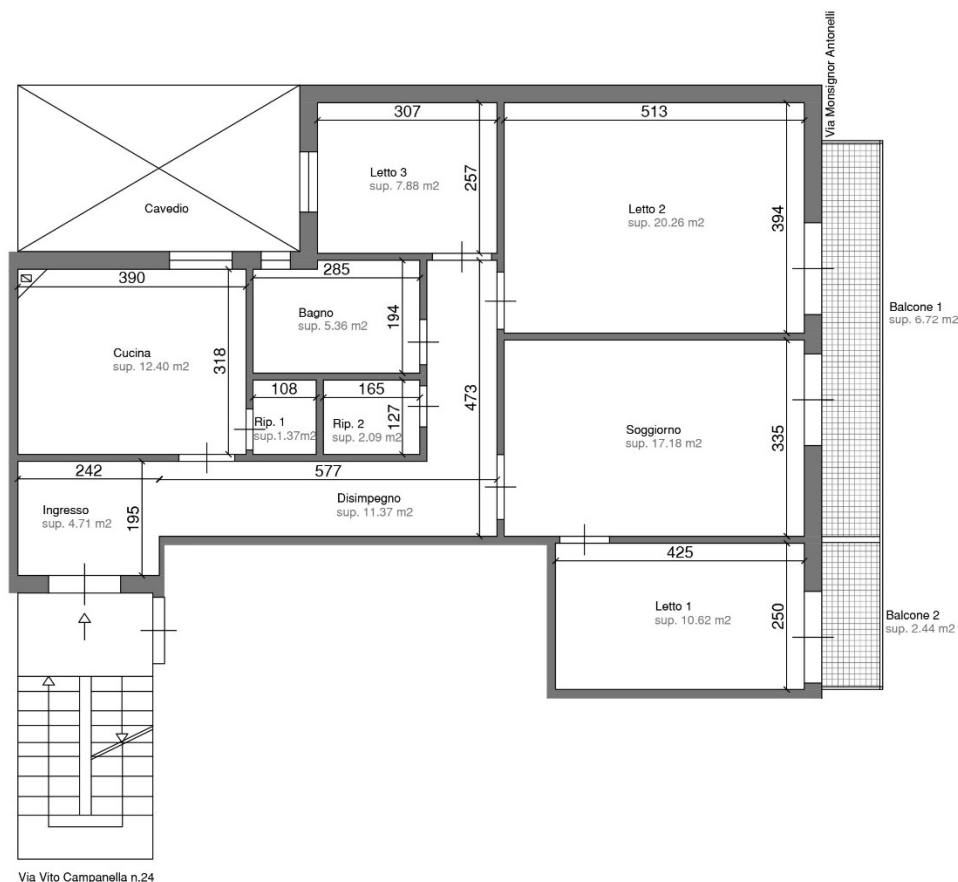
## PIANTA PIANO PRIMO

Altezza 3.00m

Superficie lorda abitazione 110.03mq

Superficie netta abitazione 93.24mq

Superficie lorda esterna (balconi) 9.78mq



**Appartamento** per civile abitazione al **piano primo** (fg. n. 9 ptc. n. 931 **sub. n. 3**), sito in Rutigliano (BA) alla Via Vito Campanella n. 24 - **Pianta Piano Primo. Stato dei luoghi**  
Rilievo grafico a cura del CTU

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel vano **ingresso** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Proseguendo di fronte si trova il **disimpegno** di pianta ad L e superficie utile di circa 11 mq, mentre a sinistra si trova la **cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 12 mq a sua volta collegata al **ripostiglio 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 1 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Continuando lungo il disimpegno, si trova il **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 17 mq (cfr. all. 2-3-4,8) collegata a sua volta alla **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Tornando al disimpegno e proseguendo a sinistra, si trova (a



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

sinistra) il **ripostiglio 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 2 mq e l'attiguo **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8), mentre a destra, è presente la **camera da letto matrimoniale** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 20 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Dalla camera da letto 1 si accede al **balcone 1** con affaccio su Via Monsignor Antonelli, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Dal soggiorno e dalla camera da letto 2 si accede al **balcone 2** con affaccio su Via Monsignor Antonelli, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 2 mq (cfr. all. 2-3-4,8).



**4.3.1. Finiture interne dell'immobile**

L'immobile in esame è pavimentato con mattoni in graniglia di marmo ad esclusione del bagno, in gres porcellanato (cfr. all. 4). Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige e bianco (cfr. all. 4); il solaio è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle in gres (cfr. all. 4); sul solaio sono presenti macchie di umidità da condensa (cfr. all. 4). La cucina presenta il lato cottura rivestito con piastrelle in ceramica (cfr. all. 4); è presente un fracassè anch'esso rivestito da piastrelle (cfr. all. 4). I balconi sono pavimentati in gres per esterni (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno (cfr. all. 4); assente la porta scorrevole (solo il telaio) della camera da letto 1 (cfr. all. 4). Gli infissi sono in anticorodal e vetrocamera con tapparelle in pvc (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione è in legno (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su tre lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto videocitofonico, telefono e TV. Il bene in esame non è dotato di certificato APE e pertanto, si provvederà alla redazione dello stesso.

**4.3.2. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia**

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in esame è **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 3.10.1970 e depositata presso il N.C.E.U. di Rutigliano- all. 2) e con quanto indicato sulla DIA in Sanatoria n. 17/07 (prat. n. 15/07) dell'8.02.2007 (cfr. all. 8), ad esclusione di alcune lievi difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

**4.4. Unità immobiliare (locale deposito al piano terra)**

Il **locale deposito al piano terra**, di pertinenza dell'abitazione, è raggiungibile dall'androne condominiale a mezzo di due porte (di cui, la prima a sinistra e la seconda posta in corrispondenza del sottoscala) e all'esterno, con ingresso indipendente al civico numero 22 di Via Vito Campanella (cfr. all. 2-3-4,8). Il bene in esame, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 31 mq (cfr. all. 2-3-4,8); la pavimentazione è in battuto di cemento (cfr. all. 4); le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); l'impianto elettrico è a vista con cavi in pvc (cfr. all. 4); le porte



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

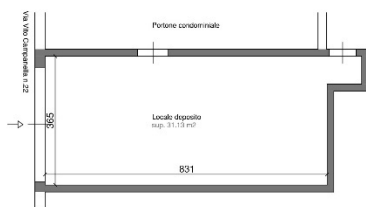
**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

interne sono in legno (cfr. all. 4). L'immobile è chiuso da serranda metallica con apertura elettrica (cfr. all. 4). All'interno del locale, è presente una struttura in tubolari e pannelli in compensato (cfr. all. 4) ed un ripiano in cemento (ubicato in fondo al locale), entrambi raggiungibili a mezzo di scala amovibile in ferro (cfr. all. 4).

PIANTA PIANO PRIMO  
Altezza 3,00m  
Superficie lorda locale deposito 36,82mq  
Superficie netta locale deposito 31,13mq



**Locale deposito al piano terra** (fg. n. 9 ptc. n. 931 sub. n. 8), di pertinenza all'abitazione, sito in Rutigliano (BA) alla Via Vito Campanella n. 22- **Pianta Piano Terra. Stato dei luoghi**  
Rilievo grafico a cura del CTU

#### 4.4.1. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene in esame è **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 1.01.1977 e depositata presso il N.C.E.U. di Rutigliano - all. 2) e con quanto riportato sulla DIA in Sanatoria n. 17/07 (prat. n. 15/07) dell'8.02.2007 (cfr. all. 8).

## 5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

### 5.1. Identificazione catastale

Dalle visure storiche per immobile nn. T11839-T11919, acquisite dalla scrivente in data 15.09.2024 (cfr. all. 5), gli immobili siti in Rutigliano (BA) risultano essere: abitazione al piano primo identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9 particella n. 931 subalterno n. 3**, Via Monsignor Antonelli n. 25, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita catastale € 387,34 e annesso locale deposito al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 9, particella n. 931 subalterno n. 8**, Via Campanella n. 22/A, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 30 mq, superficie catastale 38 mq, rendita catastale € 120,85, di proprietà di:

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO  
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- nato a il , C.F. , proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con altra proprietà e con cavedio interno, a sud con Via Monsignor Antonelli, ad ovest con altra proprietà e scala condominiale e ad est con altra proprietà. Il locale deposito confina a nord con androne e scala condominiale, a sud con altra proprietà, ad ovest con Via Campanella e ad est con altra proprietà.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano primo è di 110.03 mq e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di 9.78 mq. L'altezza interna utile è di 3 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di 93.24 mq, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso	Sup. reale netta	4.71	1.00	4.71
Soggiorno	Sup. reale netta	17.18	1.00	17.18
Cucina	Sup. reale netta	12.40	1.00	12.40
Disimpegno	Sup. reale netta	11.37	1.00	11.37
Letto 1	Sup. reale netta	10.62	1.00	10.62
Letto 2	Sup. reale netta	20.26	1.00	20.26
Letto 3	Sup. reale netta	7.88	1.00	7.88
Bagno	Sup. reale netta	5.36	1.00	5.36
Ripostiglio 1	Sup. reale netta	1.37	1.00	1.37
Ripostiglio 2	Sup. reale netta	2.09	1.00	2.09
		93.24		93.24

La superficie lorda coperta del locale deposito al piano terra è di 36.82 mq. L'altezza interna utile è di 3.95 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di 31.13 mq, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Locale deposito	Sup. reale netta	31.13	1.00	31.13
		31.13		31.13



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

### 6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti risultano essere nella piena disponibilità del debitore e allo stato attuale, risulta residente l'ex coniuge dell'esecutato, la Sig.ra  
, unitamente ai suoi tre figli, per assegnazione della casa con provvedimento del Giudice del 28.10.2018 (cfr. all. 7).

### 7. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle visure storiche per immobile nn. T11839-T11919, acquisite dalla scrivente in data 15.09.2024 (cfr. all. 5), si attesta che gli immobili in questione risultano di proprietà di:

• nato a il , C.F.  
, proprietario per la **quota di 1/1** in regime di separazione legale dei beni,  
in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio TIECCO Niccolò di Perugia (PG) dell'8.07.2024, si legge che "... A nato a in data C.F.  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Amoruso Domenico del 14 marzo 2007 repertorio n. 2238/1499 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21 marzo 2007 al numero di registro generale 17980 e numero di registro particolare 12512 da nata a in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A nata a in data per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Giovanni Pezzuto del 16 novembre 1976 repertorio n. 6693 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 3 dicembre 1976 al numero di registro generale 27732 e numero di registro particolare 24552 da nato a in data per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. A nato a in data per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il terreno è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Giovanni Pezzuto del 14 febbraio 1967 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 27 febbraio 1967 al numero di registro particolare 9479 da ,





## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

ciascuno per i propri diritti  
e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà ...".

### 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

#### 8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sugli immobili in esame, siti in Rutigliano (BA) alla Via Vito Campanella nn. 22-24, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. **Ipoteca volontaria** (attiva) n. 17981 di R.G. e n. 2929 di R.P. del 21.03.2007, a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** con sede in Bologna (BO) C.F. 12931320159 e contro nato a il C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio AMORUSO Domenico di Bari (BA) del 14.03.2007, repertorio n. 2239/1500. Mutuo fondiario della durata di 25 anni.

Importo ipoteca: **€ 120.000,00**;

Importo capitale: **€ 80.000,00**.

**Note:** gravante sugli immobili in esame (foglio n. 9 particella n. 931 subalterni nn. 3,8).

8. **Trascrizione** n. 33630 di R.G. e n. 25878 di R.P. del 5.07.2024 a favore di **ITACA SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) C.F. 05310700264 e contro nato a il C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario dell'UNEP presso Corte di Appello di Bari in data 29.05.2024 repertorio n. 6032, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sugli immobili in esame.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 4.11.2024 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), **non sono emerse ulteriori formalità** sui beni in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (iscrizione e trascrizione di pignoramento) gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura





## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 certificazione notarile 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;
- **vi è** provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

**Atto giudiziario ordinanza presidenziale con assegnazione beni**

emesso dal Tribunale di Bari in data 28.10.2018 repertorio n. 24447/2028 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 1.08.2019 ai nn. 35990/25854 a favore di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_, per il diritto di ABITAZIONE per la quota pari a 1/1 e contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_.

**Note:** riguardante gli immobili in esame (foglio n. 9 particella n. 931 subalterni nn. 3,8).

- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

#### 8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

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

**Difformità urbanistico- catastali:** gli immobili in esame rappresentati su progetto autorizzato, sono conformi con quanto riportato sulle planimetrie catastali, ad esclusione di alcune lievi difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

**Difformità urbanistico- edilizie:** i beni in esame, nello stato attuale dei luoghi sono conformi con quanto riportato sulla DIA in Sanatoria n. 17/07 (prat. n. 15/07) dell'8.02.2007, ad esclusione di alcune lievi difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**Difformità catastali:** le unità immobiliari in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, sono conformi con quanto riportato sulle planimetrie catastali, ad esclusione di alcune 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 dalla Sig.ra  
, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): nessuna.

**Note:** non risulta costituito formalmente un condominio.

- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

**Note:** non risulta costituito formalmente un condominio.

- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

**Note:** non risulta costituito formalmente un condominio.

- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

## 10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutigliano, risulta che la palazzina condominiale di cui fanno parte integrante gli immobili oggetto di procedura, è stata edificata a seguito di **Licenza Edilizia n. 4494 del 18.11.1967** (Pratica n. 105/67) e relativo certificato **di Abitabilità** prot. n. 9058 rilasciato in data **17.12.1969** (cfr. all. 8). Successivamente è stata presentata **DIA in Sanatoria n. 17/07** (Pratica n. 15/07 prot. n. 2378) dell'**8.02.2007** (cfr. all. 8).

Dal confronto tra il progetto allegato alla DIA in Sanatoria n. 17/07 dell'8.02.2007 (cfr. all. 8), le planimetrie catastali (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), sono state riscontrate le seguenti **difformità**, ovvero:

1. è stata **realizzata** la camera da letto L1 (facente parte del soggiorno originario) [cfr. all. 2-3-4,9];
2. l'originario ripostiglio è stato **suddiviso** in due piccoli ripostigli (cfr. all. 2-3-4,8).

Le predette difformità possono essere sanate mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con pagamento di sanzione per la presentazione tardiva, da



presentarsi all'Ufficio Tecnico del Comune di Rutigliano e successivo aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione da depositare presso gli Uffici Tecnici dell'N.C.E.U.. Si stima un costo indicativo di circa **1.800,00 euro** comprensivo di tecnico abilitato e accessori di legge.

## **11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO**

In riferimento a tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica dei beni in oggetto con altri ad essi simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Rutigliano, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quelli in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.700,00, per un valore medio pari a €/mq 1.450,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2024, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C1/Semicentrale/TRA VIA NOICATTARO E LA FERROVIA, VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, CAMPO SPORTIVO, VIA MATTEI, VIA ITALIA" del Comune di Rutigliano, i cui importi variano da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00, per un valore medio pari a €/mq 1.300,00.

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

**Valore medio/mq di mercato** =  $(1.450,00 + 1.300,00)/2 = \text{€/mq } 1.375,00$

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



**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marisa ATTOLLINO  
**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è buono. Buone le condizioni di conservazione e manutenzione del locale deposito al piano terra. Infine, gli immobili sono ubicati a breve distanza dal centro cittadino (a circa 800 m) e la zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione dei beni, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione (fine anni '60), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.400,00**. 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 del locale deposito al piano terra e la superficie lorda esterna (balconi), di cui questa ultima ragguagliata, con opportuno coefficiente *correttivo o ponderale*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	110.03	1.00	110.03
Balconi	Sup. reale lorda	9.78	0.30	2.93
Locale deposito al piano T	Sup. reale lorda	36.82	1.00	36.82
		<b>156.63</b>		<b>149.78</b>

Pertanto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima (Fig. n. 9 p.lla n. 931 sub. nn. 3,8), è pari per arrotondamento a **150 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

**Vm = Vum x Sc = €/mq 1.400,00 x 150 mq = € 210.000,00**

**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 urbanistica e catastale:

€ 31.500,00  
€ 1.800,00

**13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO**

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 246/2024 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

trovano, è pari a:

$$(210.000,00 - 31.500,00 - 1.800,00) = € 176.700,00$$

che in cifra tonda diconsì **€ 177.000,00 (Euro Centosettantasettemila/00).**

### 14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato gli immobili e svolto indagini presso i vari uffici di interesse. Dalle attività svolte è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima dei beni. 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. Estratto di mappa;
2. Planimetrie catastali;
3. Rilievo grafico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Visure ipotecarie;
8. Titoli edilizi.

