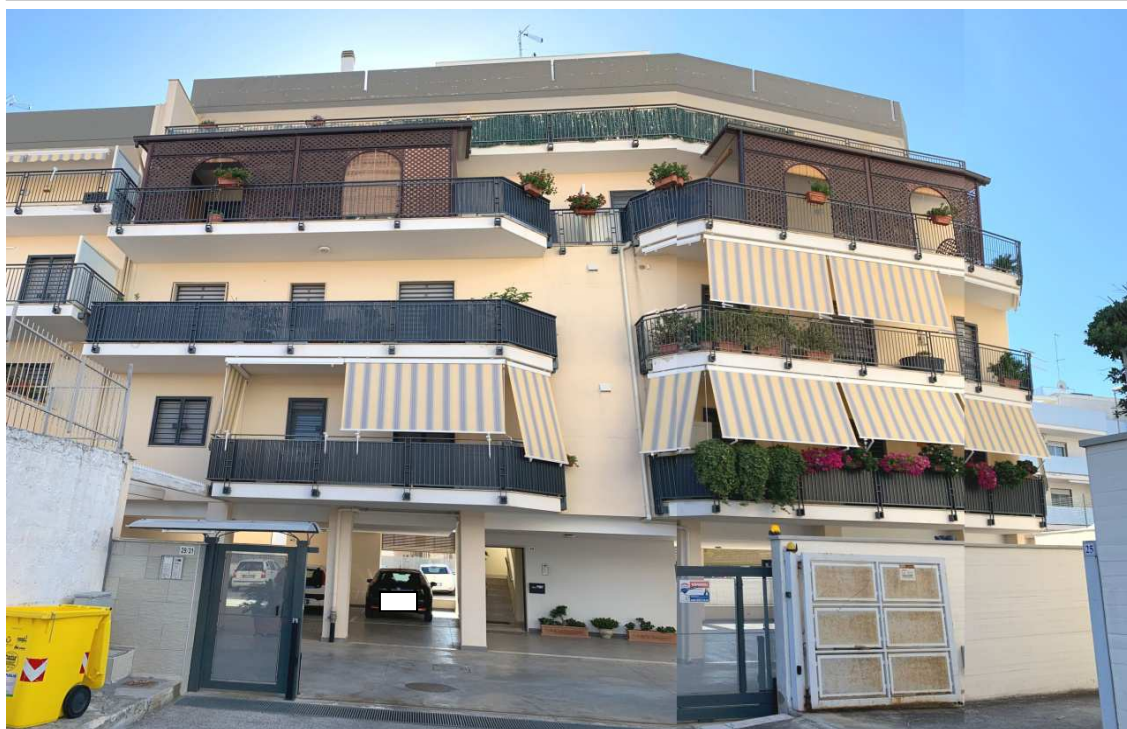


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 605/2019 R.G.E. LOTTO CINQUE**



promsso da:

PENELOPE SPV SRL

in danno di:

CTU:

E-mail:

Pec:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
2. Oggetto della perizia	pag. 9
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 12
4. Accertamenti preliminari	pag. 14
5. Descrizione dell'immobile	pag. 15
5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso condominiale	
5.3. Unità immobiliare (posto auto coperto al piano S1)	
5.3.1. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
6. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 19
6.1. Identificazione catastale	
6.2. Confini catastali	
6.3. Consistenza	
7. Stato di possesso dell'immobile	pag. 19
8. Provenienza dell'immobile	pag. 20
9. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene	pag. 21
9.1. Iscrizioni e trascrizioni	
9.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
9.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
10. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 23
11. Regolarità edilizia	pag. 23
12. Determinazione del valore del lotto cinque	pag. 24
13. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 25
14. Prezzo a base d'asta del lotto cinque	pag. 25
15. Conclusioni	pag. 25
ALLEGATI	pag. 26

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di _____ – Decreto di nomina del CTU emesso dal Presidente Dr. Antonio RUFFINO in data 14.12.2019. Data di giuramento: 27.12.2019.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 14.12.2019 dall'Ill.mo Presidente Dr. Antonio RUFFINO, la sottoscritta _____ veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di _____**, prendendo visione dei quesiti formulati e fissando l'udienza per l'audizione delle parti in data 15.05.2020. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'Avv. _____. Sul decreto 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

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*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

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*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente 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;*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

- 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

censo, livello o civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo 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 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 ala 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 é 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 identificativo catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip ...".*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettato l'incarico (depositato telematicamente il 27.12.2019), **in data 4.06.2020 alle ore 8:30** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Bari (BA), località Palese, in Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31, alla presenza del Sig. _____ in qualità di procuratore speciale della società _____ (cfr. all. 1). Durante le operazioni peritali sono stati accertate le ubicazioni, le consistenze ed i confini di alcuni

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

immobili pignorati. Contestualmente é stato eseguito il rilievo fotografico. In data **12.06.2020 alle ore 9:00**, la scrivente CTU si é recata nuovamente presso gli immobili pignorati, al fine di completare le operazioni peritali per due beni non visionati durante il primo sopralluogo (cfr. all. 1).

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 e Servizio di Pubblicità Immobiliare (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, delle visure catastali e delle visure ipotecarie). Successivamente, é stata eseguita indagine presso il Comune di Bari per l'accertamento della regolarità edilizia e copia della relativa documentazione.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio in Bisignano (CS), l'Avv. CAPPELLI Sergio in data 18.11.2019, 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 **Bari Palese (BA)**, risultano essere i seguenti:

- 1. Appartamento per civile abitazione al piano T-S1**, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 subalterno n. 42**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 27, piano T-S1, **scala B**, categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 98 mq (totale escluse aree scoperte 98 mq), rendita catastale € 697,22;
- 2. Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 72**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 48,86;
- 3. Locale cantina al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 **subalterno n. 55**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 47,88;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

4. **Appartamento per civile abitazione al piano T-S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 **subalterno n. 43**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 27, piano T-S1, **scala B**, categoria A/3, classe 5, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 89 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq), rendita catastale € 697,22;
5. **Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 73**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 44,42;
6. **Locale cantina al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 **subalterno n. 60**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, superficie catastale 7 mq, rendita catastale € 26,60;
7. **Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 74**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 44,42;
8. **Locale cantina al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 **subalterno n. 64**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 63,83;
9. **Posto auto coperto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 75**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 57,74;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

10. **Box auto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 79**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 82,63;
11. **Box auto al piano S1**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 80**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale 33 mq, rendita catastale € 149,77;
12. **Posto auto coperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 23**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano T, **scala A**, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 67,14;
13. **Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 6**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 56,55;
14. **Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 7**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 56,55;
15. **Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 8**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 56,55;
16. **Posto auto scoperto al piano T**, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, particella n. 3146 **subalterno n. 9**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 56,55;

17. Locale cantina al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 **subalterno n. 34**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala A**, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 63,83;

18. Locale cantina al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 **subalterno n. 67**, sezione urbana PA, zona censuaria 4, Vico XX Vittorio Emanuele n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, piano S1, **scala B**, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita catastale € 37,24.

I beni sopra indicati risultano intestati a:

- _____, con sede in _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di **1/1**.

Precisazioni. Allo stato attuale, l'accesso agli immobili in esame, avviene da Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31 (cfr. all. 3-4-5,8). Pertanto, andrebbe **corretto** il dato catastale.

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili della presente procedura, verranno distinti per **LOTTI SEPARATI** seguendo il presente ordine:

LOTTO 1: **Abitazione al piano T-S1 scala B** sita in Bari Palese (BA), alla Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 27 ed identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 42**;

LOTTO 2: **Posto auto coperto al piano S1 scala B** sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 72**;

LOTTO 3: **Locale cantina al piano S1 scala B** sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 55**;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

- LOTTO 4:** Abitazione al piano T-S1 scala B sita in Bari Palese (BA), alla Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 27 ed identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 43;
- LOTTO 5:** Posto auto coperto al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 73;
- LOTTO 6:** Locale cantina al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 60;
- LOTTO 7:** Posto auto coperto al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 74;
- LOTTO 8:** Locale cantina al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 64;
- LOTTO 9:** Posto auto coperto al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 75;
- LOTTO 10:** Box auto al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 79;
- LOTTO 11:** Box auto al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 80;
- LOTTO 12:** Posto auto coperto al piano T scala A sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 23;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

LOTTO 13: Posto auto scoperto al piano T sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 6;

LOTTO 14: Posto auto scoperto al piano T sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 7;

LOTTO 15: Posto auto scoperto al piano T sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 8;

LOTTO 16: Posto auto scoperto al piano T sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 9;

LOTTO 17: Locale cantina al piano S1 scala A sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 34;

LOTTO 18: Locale cantina al piano S1 scala B sito in Bari Palese (BA), al Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27 ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 1, p.lla n. 3146 sub. n. 67.

4. 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 Avv. CAPPELLI Sergio di Bisignano (CS), datata il 18.11.2019. La predetta certificazione notarile risale all'atto di acquisto (del 3.02.1967) trascritto (il 3.04.1967) in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento del 25.10.2019. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente ha presentato l'estratto di mappa e la visura catastale per soggetto. Infine, sulla citata certificazione non viene riportata l'Annotazione ad Iscrizione-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da **PENELOPE SPV SRL** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

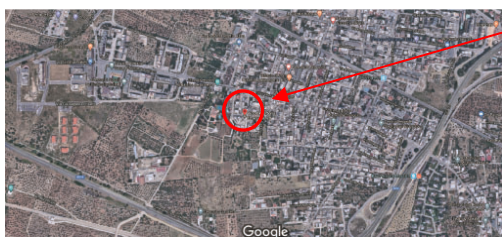
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

Frazionamento in quota del 28.06.2012 ed iscritta a Bari il 1.08.2012 ai nn. 30022/3542 (cfr. all. 6). A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante, acquisita presso i vari uffici competenti.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **posto auto coperto al piano interrato** sito nel Comune di Bari Palese (BA) in Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31. Il suddetto bene fa parte integrante di un complesso edilizio, costruito nel 2005 ed ubicato in zona centrale di Bari Palese. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza. L'unità immobiliare in oggetto, é facilmente raggiungibile procedendo dalla Via Nazionale (strada principale di Bari Palese) e ad attraversarla per circa 1Km fino ad incrociare sulla sinistra, Via Capitaneo, per poi proseguire per circa 900 m, giungendo su Piazza Capitaneo. Dalla citata piazza si prosegue a destra su Corso Vittorio Emanuele e a circa 80 m, si incrocia sulla destra Vico XX Vittorio Emanuele (strada chiusa) e a 150 m si trova il luogo di interesse, posto di fronte.



Posto auto coperto al piano interrato scala B, sito in Bari Palese (BA) in Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31 e identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 1, particella n. 3146 sub. n. 73

Foto satellitare

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE



Foto satellitari



Foto satellitare. Complesso residenziale al civico numero 29/31 di Vico XX Vittorio Emanuele

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

Il complesso residenziale é costituito da due palazzine condominiali (distinte in scala A e B) costruite in aderenza e con annessa area esterna comune in parte destinata a posti auto scoperti. Il lotto su cui insiste tale complesso, presenta pianta rettangolare ed é recintato su quattro lati a confine con altre proprietà e accesso unico carrabile e pedonale da Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31 (cfr. all. 4,8). Le palazzine condominiali sono composte da un piano terra destinato ad abitazioni (scala B) e da posti auto coperti (sottostanti il pilotis della scala A), da tre e quattro piani superiori (rispettivamente scala B ed A, oltre a sovrastanti lastrici solari) destinati ad appartamenti per civile abitazione e da un piano seminterrato adibito a locali cantina, posti auto coperti e box auto (cfr. all. 8). I vari piani (compreso l'interrato adibito a cantine) sono collegati a mezzo delle scale condominiali (A e B) e relativi ascensori (cfr. all. 8). Dall'esterno i veicoli possono accedere al piano interrato (destinato a box auto e posti auto coperti) a mezzo di rampa carrabile condominiale con accesso dal cortile interno (cfr. all. 4,8); si può accedere al piano anche da una scala esterna con accesso dal cortile comune (cfr. all. 4,8); il piano interrato non é collegato alle scale condominiali A e B (cfr. all. 8).

5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso condominiale

Il complesso condominiale presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. I corpi scala condominiali sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo; presentano pianta ad U e ascensore centrale e sono rivestite in travertino; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate a stucco di colore beige e solaio, di colore bianco; il corrimano è in ferro verniciato di colore grigio antracite. I portoni condominiali (scale A e B) sono in alluminio di colore grigio antracite e vetro. I prospetti esterni del complesso condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore beige; i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciate di colore grigio antracite. La pavimentazione dell'area di pertinenza esterna é del tipo industriale in corrispondenza dell'ingresso condominiale (lato Vico XX V. Emanuele), mentre é pavimentata con asfalto bituminoso sulla parte retrostante del complesso condominiale; il piano pilotis della scala A é pavimentato in gres per esterni di colore grigio. Gli accessi condominiali (carrabile e pedonale da Vico XX Vittorio

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da **PENELOPE SPV SRL** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

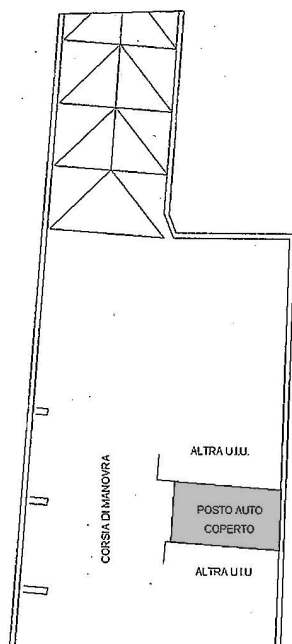
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

Emanuele) sono dotati di cancelli elettrici in ferro. Il collegamento dall'esterno al piano interrato avviene attraverso la rampa carrabile comune, chiusa da sbarra elettrica in ferro attualmente non utilizzata; la pavimentazione al piano S1 é del tipo industriale e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco.

5.3. Unità immobiliare (posto auto coperto al piano S1)

L'immobile in esame, ubicato **al piano interrato** (fg. n. 1 ptc. n. 3146 **sub. n. 73**) **scala B**, é raggiungibile dalla rampa carrabile condominiale e precisamente, risulta essere il quarto a sinistra per chi scende la rampa condominiale (cfr. all. 3-4,8). Il bene in esame, presenta pianta rettangolare e superficie utile di 10 mq ed é delimitato da strisce bianche (cfr. all. 3-4,8). L'intero piano interrato presenta pavimentazione del tipo industriale (cfr. all. 4).

PIANO INTERRATO
Superficie lorda posto auto scoperto 11 mq
H=3.10



Posto auto coperto al piano S1 (fg. n. 1 ptc. n. 3146 **sub. n. 73**) **scala B**, sita in Bari Palese (BA) al Vico XX Vittorio Emanuele nn. 29/31- **Pianta Piano S1. Stato dei luoghi**
Restituzione grafica a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

5.3.1. 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 16.01.2012 e depositata presso il N.C.E.U. di Bari - all. 3) e sul progetto allegato alla DIA n. 186/2012 del 14.06.2012 (cfr. all. 8).

6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

6.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. BA0000461, acquisita dalla scrivente in data 3.01.2020 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Bari Palese (BA) risulta essere: posto auto coperto al piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 1 particella n. 3146 subalterno n. 73**, Vico XX Vittorio Emanuele n. 29 n. 31, Traversa 118 di Corso Vittorio Emanuele n. 26 n. 27, sezione PA, zona censuaria 4, piano S1 scala B, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 44,42, intestato a:

- _____, con sede in _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di **1/1**.

6.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord con altro immobile oggetto di procedura (**Lotto 5**), a sud con altro immobile oggetto di procedura (**Lotto 2**), ad ovest con terrapieno e ad est con corsia di manovra.

6.3. Consistenza

La superficie lorda coperta del posto auto coperto al piano S1 è di **11.00 mq**. L'altezza interna utile del piano interrato è di 3.10 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Posto auto coperto	Sup. reale lorda	11.00	1.00	11.00
		11.00		11.00

7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità della società debitrice.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

8. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. BA0000461, acquisita dalla scrivente in data 3.01.2020 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile oggetto di procedura, risulta di proprietà di:

- _____, con sede in _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di **1/1**,

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 in Bisignano (CS), l'Avv. CAPPELLI Sergio in data 18.11.2019, si legge che l'immobile in esame é pervenuto alla società

per averlo edificato "... sul terreno, pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Carino Roberto l'8 gennaio 2008, Repertorio 119505/34506, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 gennaio 2008 ai nn. 2643/1735 di formalità dal signor

nato a _____ il _____. Al signor

quanto alienato, era pervenuto con atto di divisione rogato dal Notaio Allegretti il 3 febbraio 1967, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 aprile 1967 ai nn. 14632/13514 di formalità intercorso con i signori _____ nata a _____ il _____ e

nato a _____ il _____. Ai dividendi

quanto diviso, era pervenuto in parte con atto di donazione rogato dal Notaio Allegretti il 3 febbraio 1967, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 aprile 1967 ai nn. 14629/13511 di formalità; in parte per successione in morte del signor _____ nato a

il _____ e deceduto il _____, presentata presso

l'Ufficio del Registro al numero _____ volume _____, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____ ai nn.

di formalità; ed in parte con atto di rinuncia dell'usufrutto uxorio

spettante alla signora _____ nata a _____ il _____

, in dipendenza della successione da di lei marito _____, rogato dal

Notaio Allegretti il _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____ ai nn. _____ di

formalità ...".

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da **PENELOPE SPV SRL** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

9.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Bari Palese (BA) in Vico XX Corso Vittorio Emanuele nn. 29/31, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 27418 di R.G. e n. 5359 di R.P. del 13.06.2008, a favore di **INTESA SANPAOLO SPA**, con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158 e contro _____, con sede in _____ C.F. _____ (per i diritti pari 1/1 di proprietà), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 12.06.2008 repertorio n. 120906/35219. Mutuo fondiario della durata di 15 anni.

Importo ipoteca: **€ 4.350.000,00**;

Importo capitale: **€ 2.900.000,00**.

Note: gravante sul bene in esame (foglio n. 1 p.la n. 3146 sub. n. 73) e su altri beni oggetto di procedura.

Annotazioni ad iscrizione- Frazionamento in quota a favore di **INTESA SANPAOLO SPA**, con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158 e contro _____, con sede in _____ C.F. _____ (per i diritti pari 1/1 di proprietà), in virtù di atto per Notar CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 28.06.2012 rep. 130540/41228, iscritta a Bari in data 1.08.2012 ai nn. 30022/3542.

Annotazioni ad iscrizione- frazionamento in quota a favore di **INTESA SANPAOLO SPA**, con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158 e contro _____, con sede in _____ C.F. _____ (per i diritti pari 1/1 di proprietà), in virtù di atto per Notar CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 18.09.2012, iscritta a Bari in data 11.10.2012 ai nn. 38805/6221.

Note: in merito a tale annotazione, la certificazione notarile presente agli atti riporta che *"... tutti gli immobili oggetto del pignoramento in atto insieme ad altro non pertinente, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 855.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 1.282.500,00 ..."*.

- 2. Trascrizione** n. 47794 di R.G. e n. 34264 di R.P. del 25.10.2019, a favore di **PENELOPE SPV SRL**, con sede in Conegliano (TV) C.F. 04934510266 e

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

contro _____, con sede in _____ C.F. _____ (per i diritti pari 1/1 di proprietà), in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Bari in data 2.10.2019 repertorio n. 8808, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 1 p.lla n. 3146 sub. n. 73) e su altri beni oggetto di procedura.

Dall'indagine svolta dalla scrivente CTU nelle date del 3.01.2020, 15.04.2020 e 3.06.2020, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 6), si rileva che **non vi sono altre formalità** gravante sull'immobile in oggetto.

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

9.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti e dalle indagini effettuate 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.
- **vi sono** i seguenti atti di asservimento urbanistici:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 2.10.2007 repertorio n. 118662/33999, registrato a Bari in data 8.10.2007 al n. 18506/1T e trascritto a Bari l'8.10.2007 ai numeri 53860/33594;

Atti di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 2.10.2007 repertorio n. 118662/33999, registrati a Bari in data 8.10.2007 al n. 18506/1T e trascritti a Bari l'8.10.2007 ai numeri 53861/33595 e 53862/335966,

Atti di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 23.09.2008 repertorio n. 121534/35627, registrati a Bari in data 26.09.2008 al n. 20657/1T e trascritti a Bari il 26.09.2008 ai numeri 45687/30557 e 45688/30558;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

Atti di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 20.10.2011 repertorio n. 129046/40331, registrati a Bari in data 21.10.2011 al n. 31300/1T e trascritti a Bari il 21.10.2011 ai numeri 43808/28881 e 43809/28882.

- **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.

9.3. 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: l'immobile in esame rappresentato su progetto autorizzato, è conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale.

Difformità urbanistico- edilizie: il bene oggetto di pignoramento, nello stato attuale dei luoghi è conforme con quanto indicato sulla DIA n. 186/2012 del 14.06.2012.

Difformità catastali:, allo stato attuale dei luoghi, l'unità immobiliare in oggetto è conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU dall'Amministratore Condominiale, il Dr. _____, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): le spese condominiali sono pari a circa 25,00 €/anno.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 76,80 (cfr. all. 7).
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

11. REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso residenziale di cui fa parte integrante l'immobile oggetto di procedura, è stato edificato a seguito di **Permesso di Costruire n. 118/2005 del**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

12.03.2008 (istanza prot. n. 72549 presentata al Comune di Bari in data 29.03.2005), **Permesso di Costruire n. 220/2008 del 22.07.2009** (istanza prot. n. 160713 presentata al Comune di Bari in data 17.06.2008), **Denuncia di Inizio Attività n. 2537/2009** protocollata dal Comune di Bari in data **5.11.2009**, **Denuncia di Inizio Attività n. 325/2011** protocollata dal Comune di Bari in data **20.10.2011** e **Denuncia di Inizio Attività n. 186/2012** protocollata dal Comune di Bari in data **14.06.2012** (e successiva richiesta per sostituzione elaborati grafici protocollata dal Comune di Bari in data 29.10.2015) [cfr. all. 8]. In data **6.11.2014** é stata depositata l'**Attestazione di Conformità e Agibilità** (pratica n. 10145) ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 e della L.R. n. 12 del 7.04.2014 (cfr. all. 8).

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO CINQUE

Sulle 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 similari 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 Bari, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse (località Palese), varia da €/mq 500,00 a €/mq 700,00, per un valore medio pari a €/mq 600,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2020, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili (posti auto coperti), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "E9/Suburbana/Santo Spirito, Palese, Zona tiro al volo" del Comune di Bari, i cui importi variano da €/mq 600,00 a €/mq 700,00, per un valore medio pari a €/mq 650,00.

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

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (600,00 + 650,00) / 2 = \text{€/mq } 625,00$$

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, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da PENELOPE SPV SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

cittadino e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'immobile in esame presenta un buono stato di conservazione e manutenzione ed è ubicato in zona centrale di Bari Palese. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione, le condizioni di conservazione e manutenzione del bene, l'età della costruzione (2005), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 600,00**. Si riporta qui di seguito, la superficie lorda del bene in esame:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
PA coperto al piano S1	Sup. reale lorda	11.00	1.00	11.00
		11.00		11.00

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima (Fig. n. 1 p.lla n. 3146 **sub. n. 73**), è pari a **11 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$Vm = Vum \times Sc = \text{€/mq } 600,00 \times 11 \text{ mq} = \text{€ } 6.600,00$$

13. 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 condominiali insolute: € 76,80

14. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO CINQUE

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

$$(6.600,00 - 990,00 - 76,80) = \text{€ } 5.533,20$$

che **in cifra tonda diconsì € 5.500,00 (Euro Cinquemilacinquecento/00)**.

15. 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 605/2019 R.G.E., promosso da **PENELOPE SPV SRL** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO CINQUE

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 CINQUE

- 1.** Verbali di sopralluogo;
- 2.** Estratto di mappa;
- 3.** Planimetria catastale;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 5.** Visura catastale;
- 6.** Visura ipotecaria;
- 7.** Spese condominiali;
- 8.** Titoli edilizi.