

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE** **IMMOBILIARE N. 31/2021 R.G.E.** **LOTTO QUATTRO**



promosso da:

in danno di:

CTU:

E-mail:
Pec:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
2. Oggetto della perizia	pag. 9
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 10
4. Accertamenti preliminari	pag. 11
5. Descrizione dell'immobile	pag. 11
5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale	
5.3. Unità immobiliare (abitazione al piano quinto)	
5.3.1. Distribuzione planimetrica dell'immobile e destinazione d'uso degli ambienti	
5.3.2. Finiture interne dell'immobile	
5.3.3. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
6. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 18
6.1. Identificazione catastale	
6.2. Confini catastali	
6.3. Consistenza	
7. Stato di possesso dell'immobile	pag. 19
8. Provenienza dell'immobile	pag. 19
9. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene	pag. 20
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. 22
11. Regolarità edilizia	pag. 22
12. Determinazione del valore del lotto quattro	pag. 23
13. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 24
14. Prezzo a base d'asta del lotto quattro	pag. 24
15. Conclusioni	pag. 25
ALLEGATI	pag. 25

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da

in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da _____ in danno di _____
- Decreto di nomina del CTU in data 6.05.2021.

Data di giuramento: **20.05.2021.**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 6.05.2021, 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. 31/2021 R.G.E.**, promosso da _____ in danno di _____

_____, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'_____. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo G.E. 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. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

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. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

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. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

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;*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

- 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. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

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 in data 20.05.2021), **in data 24.06.2021 alle ore 9:40**, si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti nel Comune di Monopoli (BA) alle vie San Marco n. 132, Flaminio Valente n. 25/F n. 25/G e Amleto Pesce nn. 5/B e 22/B, alla presenza del Custode Giudiziario, l' _____ e del Sig. _____

. Durante le operazioni peritali, é stata accertata l'ubicazione, la

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

consistenza ed i confini degli immobili pignorati. Contestualmente é stato eseguito il rilievo metrico e fotografico.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari- Territorio-Servizi Catastali (per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e delle visure catastali), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. Infine, é stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Monopoli al fine di verificare la regolarità urbanistica dei beni pignorati.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile a firma del Notaio in Monopoli (BA), la Dr.ssa CUOMO Maria Paola del 31.03.2021, 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 **Monopoli (BA)** risultano essere i seguenti:

- 1. Box auto al piano S2** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 18 particella n. 485 subalterno n. 91**, Via San Marco n. 132, piano S2, interno 16, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 37,18;
- 2. Locale commerciale al piano terra** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 11 particella n. 4905 subalterno n. 2**, Via Flaminio Valente n. 25/F n. 25/G, piano T, interno 2 scala E, categoria C/1, classe 6, consistenza 122 mq, superficie catastale 132 mq, rendita catastale € 3.755,26;
- 3. Box auto al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11 **particella n. 2920 subalterno n. 33**, Via Amleto Pesce n. 5/B, piano S1, interno 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, superficie catastale 62 mq, rendita catastale € 122,81;
- 4. Abitazione al piano quinto** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11 **particella n. 887 subalterno n. 94**, Via Amleto Pesce n. 22/B, piano 5, interno 22 scala E, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 212 mq (totale escluse aree scoperte 201 mq), rendita catastale € 929,62.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da

in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

Il bene indicato al **punto 1** é intestato a:

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

I beni indicati ai **punti 2 e 3** sono intestati a:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario per la quota di **1/2** in regime di separazione legale dei beni;
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni.

Il bene indicato al **punto 4** é intestato a:

- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni;
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario per la quota di **1/2** in regime di separazione legale dei beni.

Precisazioni. Sulla certificazione notarile prodotta in atti viene indicato **altro** immobile (identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 11 p.IIa n. 4905 sub. n. 26), oggetto di un precedente pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva **n. 411/2017 RGE**, nonché **riunita alla presente procedura** a seguito di ordinanza emessa dal GE in data **6.05.2021**. Attualmente, il citato bene (già periziato da altro CTU) é in vendita all'asta.

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

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

LOTTO 1: **Box auto** al piano S2 sito in Monopoli (BA) alla Via San Marco n. 132 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 18, p.IIa n. 485 sub. n. 91**;

LOTTO 2: **Locale commerciale** al piano T sito in Monopoli (BA) alla Via Flaminio Valente n. 25/F n. 25/G ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 11, p.IIa n. 4905 sub. n. 2**;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

LOTTO 3: Box auto al piano S1 sito in Monopoli (BA) alla Via Amleto Pesce n. 5/B ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 11, p.IIa n. 2920 sub. n. 33**;

LOTTO 4: Abitazione al piano 5 sito in Monopoli (BA) alla Via Amleto Pesce n. 22/B ed identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 11, p.IIa n. 887 sub. n. 94**.

4. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione prodotta in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dr.ssa Maria Paola CUOMO di Monopoli (BA) del 31.03.2021. La predetta certificazione notarile risale agli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 22.01.2021. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente **non ha** depositato l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico ed il certificato di stato civile dell'esecutato. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante acquisita presso i vari uffici competenti. In merito allo stato civile dell'esecutato **si evince** dagli atti di compravendita dei beni oggetto di pignoramento ed acquisiti dalla scrivente CTU, che il debitore era coniugato in regime di separazione legale dei beni.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano quinto** interno 22 scala E, sito nel Comune di Monopoli (BA) alla Via Amleto Pesce n. 22/B, a breve distanza dal centro cittadino. Il suddetto bene, fa parte integrante di un complesso residenziale costruito negli anni '70 ed ubicato tra la Via Pesce e Via Boccaccio. 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 piazza centrale (Piazza Vittorio Emanuele II) e proseguendo su Via Magenta, fino ad incrociare sulla sinistra Via Ghezzi e subito dopo (sulla destra) Via Umberto I, per poi diventare Via Amleto Pesce. Dalla citata via si procede per circa 100 m, fino a giungere sul luogo di interesse posto sulla sinistra.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO



Appartamento per civile abitazione al piano quinto interno 22 scala E, sito in **Monopoli (BA) alla Via Amleto Pesce n. 22/B** e identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 11, particella n. 887 sub. n. 94



Foto satellitari

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO



Foto satellitare

Il complesso residenziale in oggetto, è composto da cinque palazzine attigue, distinte dai vani scala (A-B-C-D-E). Tale complesso edilizio presenta il piano terra/rialzato adibito a locali commerciali ed abitazioni, il piano interrato destinato a cantine e sei piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione, oltre ai lastrici solari condominiali. I vari piani delle palazzine condominiali (ad esclusione dei piani interrati) sono collegati tra di loro a mezzo di scale comuni e relativi ascensori. Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano quinto) dalla scala E con ingresso comune dal civico numero 22/B di Via Amleto Pesce (cfr. all. 2-3-4,8).

5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale

Il complesso edilizio presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono in poroton 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il vano scala condominiale (scala E) di pianta rettangolare presenta alzate e pedate rivestiti in marmo (cfr. all. 4); i pianerottoli sono pavimentati in mattoncini di gres (cfr. all. 4); le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera è in legno (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pavimentazione in gres porcellanato e pareti, compreso il solaio, tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso della palazzina in oggetto, è in alluminio e vetro (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina condominiale di interesse, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore grigio chiaro ai piani superiori e basamento in pietra al piano terra/rialzato (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro (cfr. all. 4).



5.3. Unità immobiliare (abitazione al piano quinto)

L'**appartamento** in esame, **al piano quinto** interno 22 scala E, facente parte integrante del complesso residenziale sopra descritto, è ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4,8). L'abitazione allo stato attuale è composta dal vano ingresso, dalla cucina, dal soggiorno/pranzo, da due disimpegni, da tre camere da letto, da un vano adibito a studio, da due bagni ed un ripostiglio, oltre a tre balconi ed una veranda (parte non legittima) [cfr. all. 2-3-4,8]. Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dal vano ingresso si accede di

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

fronte nella zona giorno da cui a mezzo del disimpegno 1 si entra a sinistra nel bagno 1 e nell'adiacente cucina. In fondo al disimpegno 1, si trova il soggiorno/pranzo. Tornando al vano ingresso e proseguendo a sinistra, si entra nella zona notte da cui a mezzo del disimpegno 2 si accede a destra, nelle due camere da letto attigue (L1 e L2), in fondo, alla terza camera da letto (L3) e a sinistra, nel bagno 2 e nell'adiacente vano studio (cfr. all. 2-3-4,8). Dal soggiorno si accede al balcone 1 (con affaccio su Via Pesce) e al balcone 2 (con ingresso comune con la cucina e la camera da letto 1) con affaccio interno (cfr. all. 2-3-4,8). La camera da letto 2 é dotata di balcone 3 con affaccio interno ed il vano studio é a sua volta collegato alla veranda (anch'essa con affaccio interno) e dotata di piccolo ripostiglio (cfr. all. 2-3-4,8).

PIANTA PIANO QUINTO - INTERNO 22 SCALA E

Altezza 3.00m

Superficie lorda abitazione 193.52mq

Superficie netta abitazione 167.75mq

Superficie lorda esterna (balconi) 54.30mq

Superficie lorda esterna (veranda non legittima) 6.96mq



Appartamento per civile abitazione **al piano quinto** interno 22 scala E, sito in Monopoli (BA) alla Via Amleto Pesce n. 22/B- **Pianta Piano Quinto**. **Stato dei luoghi**
Rilievo grafico a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

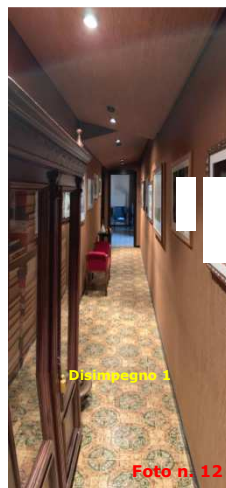
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

5.3.1. Distribuzione planimetrica dell'immobile e destinazione d'uso degli ambienti

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel vano **ingresso** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Proseguendo dritto, si entra nel **disimpegno 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq (cfr. all. 2-3-4,8). A sinistra del citato corridoio, si entra nel **bagno 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e a seguire, nel vano **cucina**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 20 mq (cfr. all. 2-3-4,8). In fondo al disimpegno 1, si trova il **soggiorno/pranzo** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 54 mq (cfr. all. 2-3-4,8), a sua volta collegato al **balcone 1** di pianta irregolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e al **balcone 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 45 mq (cfr. all. 2-3-4,8), quest'ultimo, in comune con la cucina e la camera da letto 1. Tornando al vano ingresso e procedendo a sinistra, si entra nel **disimpegno 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8). A destra del citato corridoio, si accede alla **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 12 mq e all'adiacente **camera da letto 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 2-3-4,8), dotata di **balcone 3** di pianta irregolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4,8). In fondo al disimpegno 2, si trova la **camera da letto 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e a sinistra, si entra nel **bagno 2**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e nell'attiguo vano **studio** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 11 mq (cfr. all. 2-3-4,8) a sua volta collegato alla **veranda**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 2-3-4,8). All'interno della veranda é presente un piccolo **ripostiglio** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 1 mq (cfr. all. 2-3-4,8).



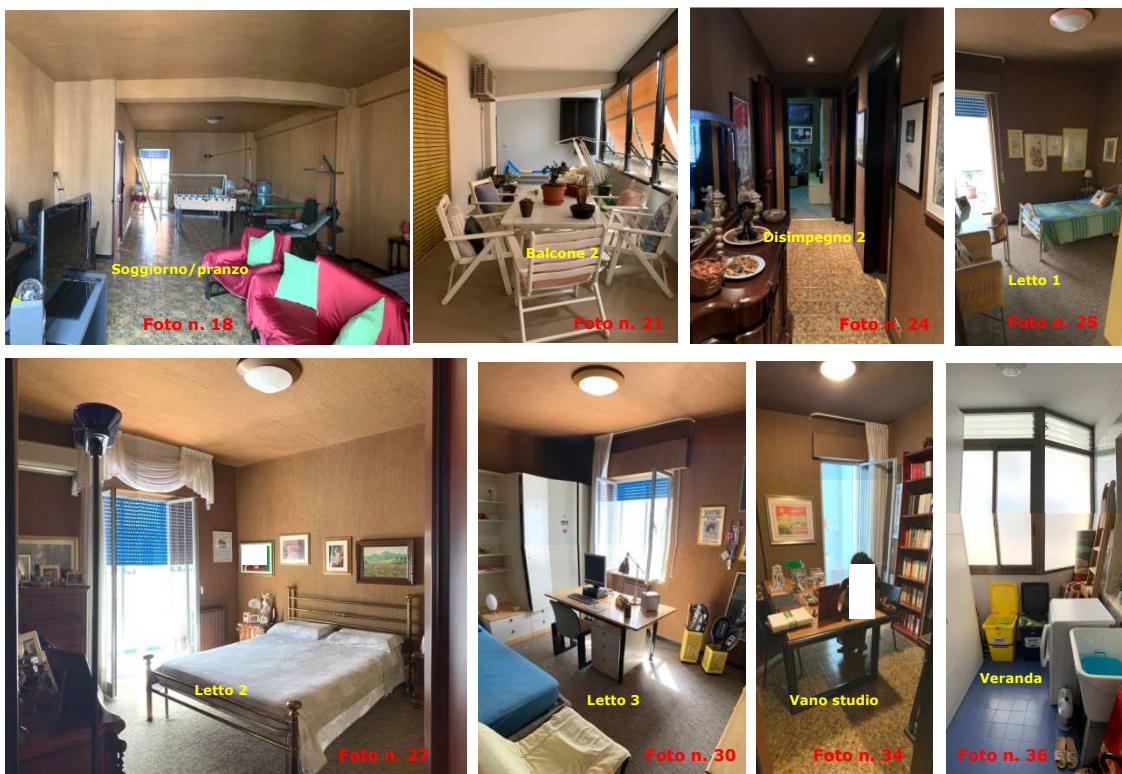
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO



5.3.2. Finiture interne dell'immobile

L'abitazione in esame é pavimentata con piastrelle di ceramica smaltata nei corridoi, nel vano studio, nel soggiorno/pranzo e nella cucina, mentre le camere da letto (L1-L2 ed L3) presentano moquette (cfr. all. 4). Le pareti ed il solaio dell'abitazione (ad esclusione dei bagni e della cucina), sono rivestite da carta da parati di colore marrone (cfr. all. 4). Il bagno 1 dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica smaltata di colore marrone e pavimento in gres porcellanato di colore nero (cfr. all. 4); il solaio e parte delle pareti sono tinteggiate di colore tortora (cfr. all. 4). Il bagno 2 dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti rivestite con piastrelle in ceramica e pavimento dello stesso materiale (cfr. all. 4); il solaio e parte delle pareti sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4). La cucina presenta il lato cottura rivestito da piastrelle di ceramica (per una altezza da terra di circa 160 cm), mentre la restante parte delle pareti ed il soffitto, sono tinteggiati di colore beige (cfr. all. 4). Nei due disimpegni sono presenti degli abbassamenti di volta (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno tamburato (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione é del tipo blindato (cfr. all. 4). Gli infissi sono in alluminio e vetro normale, con tapparelle in pvc (cfr. all. 4). I balconi sono pavimentati in gres porcellanato per

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

esterni (cfr. all. 4). La veranda, chiusa da struttura in alluminio e vetro opaco, presenta una parete in parte rivestita, da piastrelle di ceramica (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento (centralizzato), di impianto citofonico, telefono e TV, di impianto di allarme e tre unità split (in cucina e nelle camere da letto L2 ed L3).

5.3.3. Conformità catastale ed urbanistico/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in esame é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 23.12.1975 e depositata presso il N.C.E.U. di Monopoli - all. 2) e sul progetto autorizzato con Licenza Edilizia volturata n. 8062 del 12.04.1973 (cfr. all. 8).

6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

6.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. BA0164377, acquisita dalla scrivente in data 10.06.2021 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Monopoli (BA) risulta essere: abitazione al piano quinto identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 11 particella n. 887 subalterno n. 94**, Via Amleto Pesce n. 22/B, piano 5 interno 22 scala E, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 212 mq (totale escluse aree scoperte 201 mq), rendita catastale € 929,62, di proprietà di:

- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni;
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario per la quota di **1/2** in regime di separazione legale dei beni.

6.2. Confini catastali

Il bene in esame, confina a nord con parti comuni e atrio interno, a sud con altra proprietà, ad ovest con Via Pesce e altre proprietà e ad est con atrio interno.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da

in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

Cesare CERASI di Bari del 3.03.1978, rep. n. 3981/1308, registrato a Bari il 13.03.1978 al n. 4092 ed ivi trascritto il 18.03.1978 ai nn. 7650/6931 ...", dai signori

nato a _____ il _____ e
nato a _____ il _____ .

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 Monopoli (BA) alla Via Amleto Pesce n. 22/B, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 7582 di R.G. e n. 1354 di R.P. del 2.10.2017, a favore di **BANCA DI NAPOLI SPA**, con sede in Napoli (NA) C.F. 04485191219 e contro _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e _____, nata a _____ il _____ C.F. _____, il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da concessione di ipoteca volontaria a garanzia di prestito vitalizio a rogito del Notaio Dr. CARINO Roberto di Monopoli del 29.09.2017, repertorio n. 139402/46877. Mutuo fondiario della durata di 20 anni.

Importo ipoteca: **€ 460.500,00**;

Importo capitale: **€ 92.100,00**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 11 p.lla n. 887 sub. n. 94).

- 2. Trascrizione** n. 3053 di R.G. e n. 2376 di R.P. del 22.01.2021, a favore di _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, _____, nato a _____ il _____ C.F. _____ e _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e contro _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP- Corte di Appello di Bari in data 4.01.2021 repertorio n. 2/2021, contenente **verbale di pignoramento immobili**, gravante sull'immobile in esame (foglio n. 11 p.lla n. 887 sub. n. 94) e su altri beni oggetto di procedura (**Lotti 1-2 e 3**).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

Dall'indagine svolta dalla scrivente CTU in data 25.05.2022, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), è emerso che **non vi sono altre formalità** gravante sull'immobile in oggetto.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (ipoteca e trascrizione di pignoramento) gravanti sull'unità immobiliare in esame 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 documentazione ipocatastale ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

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

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, riportato su progetto approvato, é conforme con quanto indicato sulla planimetria catastale, ad esclusione di una irregolarità meglio specificata al **punto 11** della presente relazione tecnica.

Difformità urbanistico- edilizie: il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi é conforme con quanto autorizzato sulla Licenza Edilizia volturata n. 8062 del 12.04.1973, ad eccezione di una irregolarità indicata al **punto 11** del presente elaborato peritale.

Difformità catastali: l'unità immobiliare in oggetto, nello stato attuale dei luoghi é conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale, ad eccezione di una irregolarità indicata al **punto 9** del presente elaborato peritale.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da

in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU in sede di sopralluogo dal debitore, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): le spese condominiali sono pari a circa 50,00 €/mese.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

11. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione reperita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, risulta che il complesso residenziale, di cui fa parte integrante l'immobile in esame, è stato costruito a seguito di **Licenza Edilizia n. 4283** del **2.05.1968** pratica n. 72 e **Licenza Edilizia** volturata con nota protocollo n. **8062** del **12.04.1973**. In data **2.12.1975** prot. n. 22140 é stata rilasciata autorizzazione di **abitabilità** (cfr. all. 8).

Dal confronto tra il progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 8062 del 12.04.1973 (cfr. all. 8), la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), é stata individuata la seguente **difformità**, ovvero:

- **realizzazione** della **veranda** chiusa da strutture in alluminio e vetro (cfr. all. 2-3-4,8).

Tale irregolarità **non può essere sanata** in quanto comporta un **aumento di volumetria e di superficie**, in contrasto con quanto già autorizzato. Pertanto, l'attuale veranda deve essere **rimossa** riportando l'immobile allo stato originario dei luoghi. Ai fini della regolarizzazione urbanistica del bene in esame, é necessario presentare all'UTC di Monopoli, una pratica edilizia in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380) e successivo aggiornamento della planimetria catastale da depositare presso gli Uffici Tecnici dell'N.C.E.U.. Si stima un costo di circa **2.500,00 euro** e comprende quanto occorre per le opere di ripristino dei luoghi, oltre agli oneri, alla pratica edilizia in sanatoria, alla pratica DOCFA ed al compenso del tecnico abilitato.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO QUATTRO

In riferimento a tutte le informazioni raccolte, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativo basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similare 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 Monopoli, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 1.600,00 a €/mq 2.000,00, per un valore medio pari a €/mq 1.800,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 2° Semestre del 2021, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C1/Semicentrale/Via Fiume- Via Marina del Mondo- Viale Aldo Moro- Ferrovia" del Comune di Monopoli, i cui importi variano da €/mq 1.450,00 a €/mq 1.850,00, per un valore medio pari a €/mq 1.650,00.

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

Valore medio/mq di mercato = $(1.800,00 + 1.650,00) / 2 = \text{€/mq } 1.725,00$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura 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 ed un discreto grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è buono. Infine, l'immobile è ubicato a breve distanza dal centro cittadino e la zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene (in prossimità del centro), le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

(1975), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.700,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto quattro, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà) la superficie lorda esterna (balconi), quest'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 quinto	Sup. reale lorda	193.52	1.00	193.52
Balconi (incluso veranda non legittima)	Sup. reale lorda	61.26	0.30	18.37
		254.78		211.89

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima (Fg. n. 11 p.lla n. 887 sub. n. 94), è pari per arrotondamento a **212 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vum} \times \mathbf{Sc} = \mathbf{€/mq 1.700,00} \times \mathbf{212\ mq} = \mathbf{€ 360.400,00}$$

Il valore di mercato sopra determinato costituisce il valore dell'intera proprietà. Poiché la titolarità in capo al debitore è pari a **1/2** dell'intero, si ricava che il **valore della quota oggetto di pignoramento**, è pari a:

$$360.400,00 \times 0,50 = \mathbf{€ 180.200,00}$$

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:

€ 27.030,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urb. e cat. (1/2 di € 2.500,00): € 1.250,00

14. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO QUATTRO

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

$$(180.200,00 - 27.030,00 - 1.250,00) = \mathbf{€ 151.920,00}$$

che **in cifra tonda diconsì € 152.000,00 (Euro Centocinquantaduemila/00)**.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 31/2021 R.G.E., promosso da
in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO QUATTRO

15. CONCLUSIONI

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

Con osservanza

Il CTU

ALLEGATI LOTTO QUATTRO

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetria catastale;
- 3.** Rilievo grafico;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 5.** Visura catastale;
- 6.** Atto di provenienza;
- 7.** Visure ipotecarie;
- 8.** Titolo edilizio.