

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2011 R.G.E. LOTTO UNO



promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.

in danno di:

CTU:

E-mail:
Pec:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
2. Oggetto della perizia	pag. 4
3. Descrizione degli immobili	pag. 5
3.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
3.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale	
3.3. Unità immobiliari (locale artigianale e depositi ai piani S1-T)	
3.3.1. Finiture interne degli immobili	
3.3.2. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
4. Dati catastali e consistenza degli immobili	pag. 14
4.1. Identificazione catastale	
4.2. Confini catastali	
4.3. Consistenza	
5. Stato di possesso degli immobili	pag. 15
6. Provenienza degli immobili	pag. 15
7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 16
7.1. Iscrizioni e trascrizioni	
7.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
8. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 20
9. Regolarità edilizia	pag. 21
10. Determinazione del valore del lotto uno	pag. 21
11. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 23
12. Prezzo a base d'asta del lotto uno	pag. 23
13. Conclusioni	pag. 23
ALLEGATI	pag. 24

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare **n. 92/2011 R.G.E.** promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare **n. 92/2011 R.G.E.** promosso da **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.** in danno di

– Decreto di nomina del CTU del 16.06.2011. Verbale di

udienza del 13.10.2021.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in sede di udienza del 13.10.2021 l'III.mo Presidente Dr. Antonio RUFFINO, disponeva alla sottoscritta Arch. Stefania TATEO già nominata CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E.** promosso da **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.** in danno di

, quanto segue: "... il G.E. letti gli atti; rilevato che, per incontestata allegazione dell'aggiudicatario, confermata dal Custode/Delegato anche con pertinente documentazione fotografica e denuncia penale (in atti), l'immobile costituente il **lotto 1** risulta gravemente **danneggiato** e vistosamente **modificato** nell'assetto interno per effetto di **attività delittuosa compiuta da terzi successivamente alla messa in vendita**, con la conseguenza che il bene é allo stato **notevolmente diverso**, oltretché di **diminuito valore**, rispetto a quello **acquistato dall'aggiudicatario** in base alla perizia di stima; applicato l'art. 591 ter c.p.c.; pqm ... **REVOCA** l'aggiudicazione del lotto 1... **DISPONE** che l'Esperto nominato **aggiorni la perizia di stima dell'immobile, descrivendone lo stato e rideterminandone, ove occorra, il valore**; **ASSEGNA** termine di 60 giorni dalla comunicazione per l'adempimento; **RINVIA** all'udienza del **22.04.2022** per la nuova disposizione per la vendita ...". Successivamente, in data 10.12.2021 la scrivente CTU faceva espressa richiesta al Presidente Dr. A. Ruffino, di proroga per il deposito della relazione peritale fino al 20.01.2022 e la stessa é stata autorizzata in data 22.12.2021 (cfr. all. 3).

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU, letta l'ordinanza, **in data 26.11.2021 alle ore 10:00** si recava presso gli immobili oggetto di procedura (**LOTTO 1**), siti nel Comune di

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Altamura (BA) alla Via San Silvestro nn. 17-19, previa comunicazione a mezzo email al Custode/Delegato, il e al creditore precedente (cfr.

all. 1). In sede di sopralluogo, era presente il Custode/Delegato, il

(cfr. all. 2). Durante le operazioni peritali, è stato accertato lo stato dei luoghi, seguito da rilievo fotografico. Alle ore 11:00, venivano chiuse le operazioni peritali.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile, eseguita dal Notaio in Putignano (BA), il Dr. PANTALEO Salvatore del 14.03.2011, di cui al 2º comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore precedente, gli immobili oggetto di procedura, tutti siti in **Altamura (BA)**, risultano essere i seguenti:

LOTTO UNO

- 1. Locale laboratorio al piano terra**, identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 7**, alla Via San Silvestro n. 17, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 92 mq, superficie catastale 97 mq, rendita catastale € 304,09;
- 2. Locale deposito al piano interrato**, identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 8***, alla Via San Silvestro n. 19, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 46,12;
- 3. Locale deposito al piano interrato**, identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 9***, alla Via San Silvestro n. 19, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie catastale 67 mq, rendita catastale € 140,79.

I beni sopra indicati, sono intestati a:

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

Precisazioni*. La particella n. 272 subalterno n. 8 e la particella n. 272 subalterno n. 9, sono state **originata** a seguito della **soppressione** della particella n. 272

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

subalterno n. **6** (Via San Silvestro n. 19, piano S1), giusta variazione del 24.02.2003 n. 6248/2003 in atti dal 24.02.2003 (protocollo n. 99245 Divisione Variazione di Consistenza- all. 8).

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da un **locale laboratorio artigianale** al **piano terra** con accesso indipendente dalla Via San Silvestro n. 17 e da **due locali deposito** al **piano interrato**, con ingresso dal civico numero 19 della medesima via, oltre ad essere collegati internamente a mezzo di scala e vano montacarichi. I suddetti immobili sono ubicati a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento è a vocazione prevalentemente residenziale, con tutte le attività a servizio della residenza. I beni in esame, sono facilmente raggiungibili partendo dalla Via Matera (riferimento Piazza Zanardelli) e per poi proseguire su Via Pietro Colletta per circa 1Km, fino ad incrociare sulla destra, Via San Silvestro. Dalla citata via, si procede per circa 150 metri fino a giungere sul luogo di interesse, posto sulla destra.



Foto satellitare

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

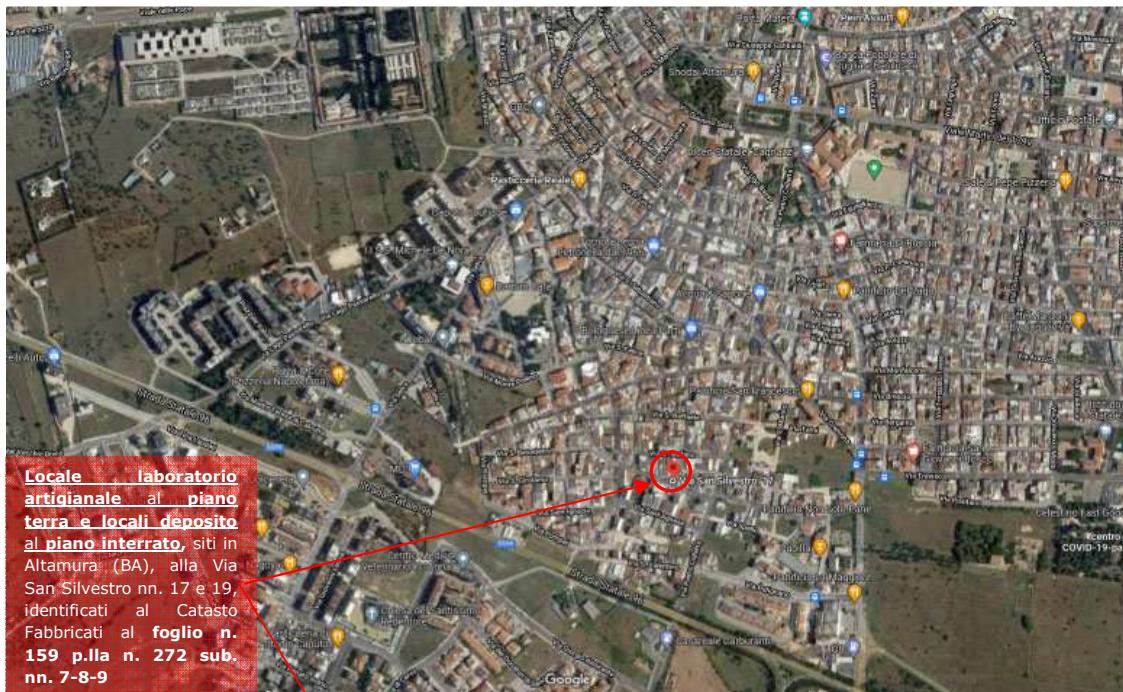


Foto satellitari

Gli immobili in esame, fanno parte integrante di un fabbricato per civile abitazione, costruito negli anni '90 e costituito da tre piani fuori terra oltre al piano interrato. Più precisamente, il fabbricato in esame presenta al piano terra un box auto (non oggetto della presente procedura e con accesso indipendente dal civico n. 15 di Via San Silvestro) ed un locale laboratorio artigianale (oggetto di interesse e con ingresso indipendente dal civico n. 17 di Via San Silvestro, oltre al secondo ingresso

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

dal civico numero 19 della medesima via, a mezzo dell'androne condominiale); un piano interrato adibito a locali deposito (oggetto di interesse e con accesso dall'androne condominiale al civico numero 19 di Via San Silvestro) e due piani superiori, destinati ad appartamenti per civile abitazione (non oggetto della presente procedura). Il collegamento ai piani superiori dell'edificio in oggetto, avviene attraverso la scala comune, mentre il collegamento tra il piano terra (laboratorio artigianale) ed il piano interrato (locali deposito) è garantito da scala interna e montacarichi (cfr. all. 5-6-7).

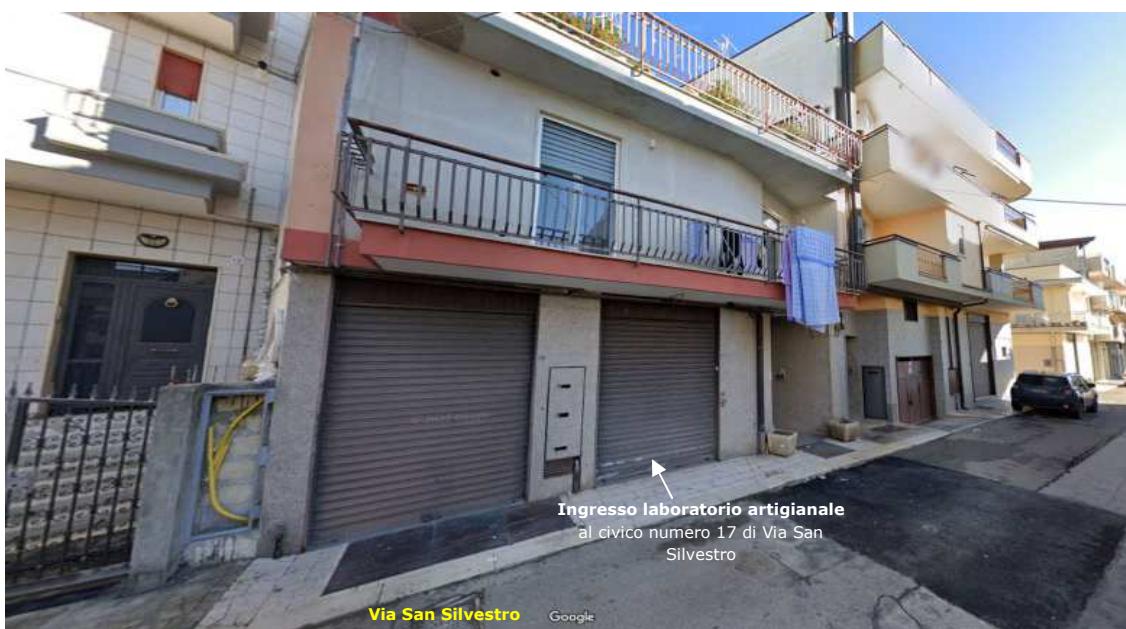


Foto satellitari

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO



3.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale di interesse, 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 40 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. Il corpo scala condominiale è realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. La scala comune a rampa rettilinea, ha una larghezza di circa 1 metro; le alzate e le pedate, compreso i pianerottoli e l'androne, sono rivestiti in marmo di colore grigio; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore grigio, mentre i solai di copertura sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco; la ringhiera è in alluminio anodizzato di colore bronzo. Il portone di ingresso del fabbricato condominiale è in legno e vetro a specchio. Il prospetto esterno dell'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciata rivestita in marmo di colore grigio al piano terra e intonaco ed idropittura per esterni di colore grigio rosa ai piani superiori (cfr. all. 7); le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato (cfr. all. 7).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

3.3. Unità immobiliari (locale artigianale e depositi ai piani S1-T)

Il **locale laboratorio artigianale** al **piano terra** (fg. n. 159 ptc. n. 272 **sub. n. 7**) ed i **due locali deposito** al **piano interrato** (fg. n. 159 ptc. n. 272 **sub. nn. 8-9**), facenti parte integrante del fabbricato condominiale sopra descritto, presentano ingresso rispettivamente ai civici numeri 17 (accesso indipendente) e 19 (condominiale) di Via San Silvestro (cfr. all. 5-6-7). All'interno, i predetti locali sono collegati a mezzo di scala e vano montacarichi (cfr. all. 5-6-7). Il locale al **piano terra**, allo stato attuale, è composto da un vano adibito a punto vendita (precedentemente panificio), da un vano adibito a laboratorio artigianale, da un bagno, dal vano disimpegno e dal vano montacarichi, oltre ad una chiostrina esterna (cfr. all. 5-6-7). Il **piano interrato**, attualmente, è formato da due vani deposito, dal disimpegno e dal vano montacarichi, oltre all'intercapedine (cfr. all. 5-6-7). Nello specifico, gli immobili risultano così distribuiti: al **piano terra** entrando dal civico n. 17 di Via San Silvestro, si accede direttamente nel punto vendita e proseguendo in fondo, si entra in un unico grande ambiente adibito a laboratorio artigianale collegato a sua volta alla chiostrina, al bagno (ubicato a sinistra) e al vano disimpegno (sulla sinistra) comunicante a sua volta con il vano montacarichi, con l'androne condominiale (a mezzo di porta in ferro) e con la scala di collegamento al piano interrato (posto sulla destra) [cfr. all. 5-6-7]. Al **piano interrato** si accede di fronte, al primo vano deposito (dotato di intercapedine ispezionabile), mentre procedendo a destra e proseguendo in fondo lungo il disimpegno, si trova il vano montacarichi e a destra, si entra nel deposito 1 a sua volta collegato al deposito 2 e all'intercapedine (anch'esso ispezionabile) [cfr. all. 5-6-7]. I vani al piano terra sono adeguatamente ben illuminati ed areati, fatta eccezione per il bagno di servizio ad areazione forzata, mentre il piano interrato risulta carente l'areazione e l'illuminazione naturale. **Si precisa** inoltre, che la porta di collegamento tra il vano laboratorio artigianale ed il box auto (non oggetto della presente procedura), attualmente risulta murata (cfr. all. 7).

Piano Terra. Il vano adibito a **punto vendita** (precedentemente panificio), con ingresso indipendente al civico n. 17 di Via San Silvestro, presenta pianta irregolare e superficie utile di 23 mq (cfr. all. 5-6-7). Adiacente al punto vendita, si trova il locale adibito a **laboratorio artigianale**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 58 mq (cfr. all. 5-6-7) collegato a sua volta alla **chiostrina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq e al **bagno** con antibagno (posto sulla

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

destra) ad areazione forzata, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq (cfr. all. 5-6-7). Sempre sulla destra, si accede al **vano** disimpegno, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq e collegato a sua volta al **vano montacarichi** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 5-6-7) e alla scala di collegamento al piano interrato (cfr. all. 5-6-7).

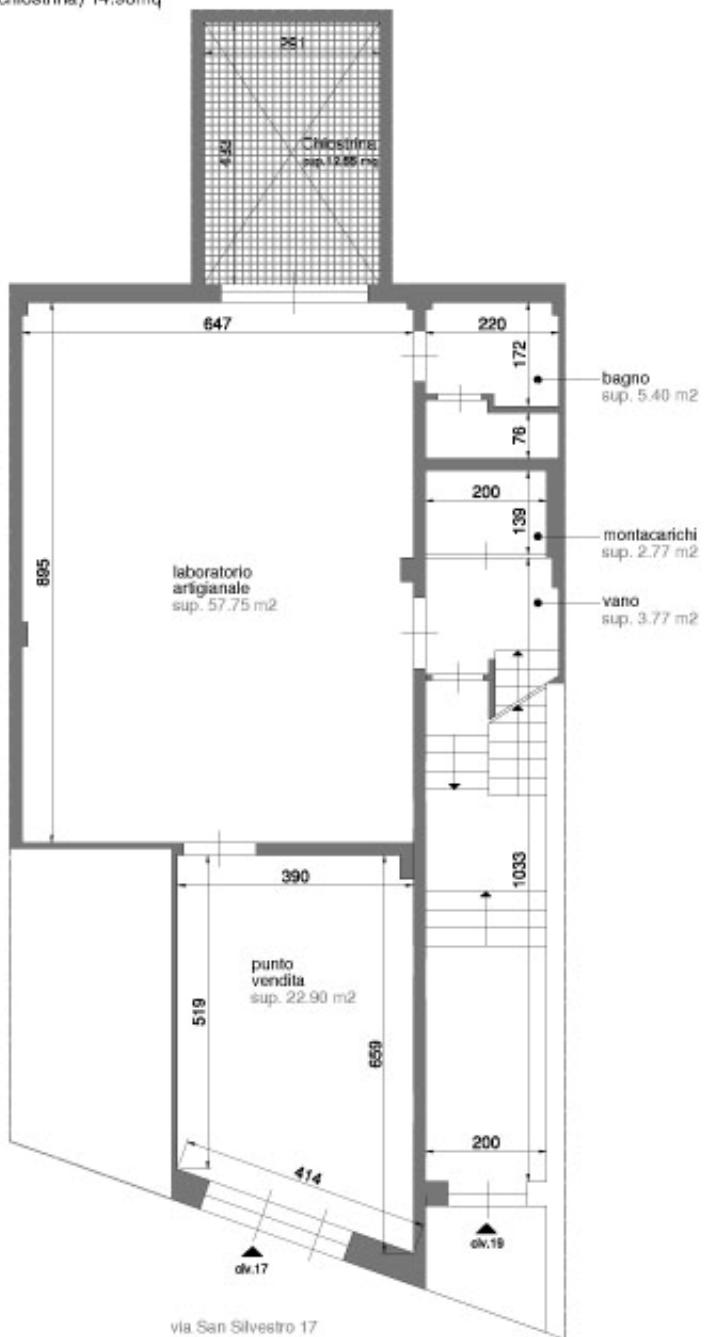
PIANTA PIANO TERRA

Altezza max 3.500m

Superficie lorda locale artigianale 106.88mq

Superficie netta locale artigianale 92.59mq

Superficie lorda area esterna (chiostrina) 14.98mq



Locale laboratorio artigianale al piano terra (foglio n. 159 mapp. n. 272 **sub. n. 7**),
sito in Altamura (BA)alla Via San Silvestro n. 17- **Pianta Piano Terra. Stato dei luoghi**
Restituzione grafica a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

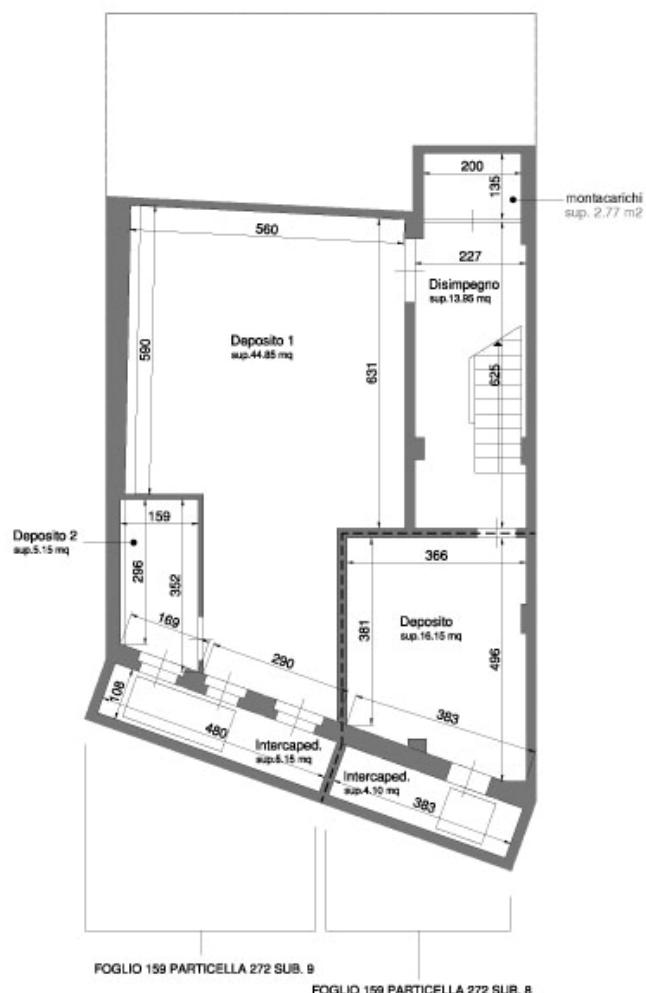
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Piano Interrato. Giunti al piano interrato, si accede di fronte al **vano deposito** (sub. n. 8) di pianta irregolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 5-6-7), a sua volta collegato all'**intercapedine** (ispezionabile) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 5-6-7). A destra della scala si trova il **disimpegno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 5-6-7). Proseguendo in fondo al corridoio, si trova il **vano montacarichi** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq mentre, a sinistra si entra nel **vano deposito 1** (sub. n. 9) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 45 mq (cfr. all. 5-6-7) a sua volta collegato al **vano deposito 2** di pianta irregolare e superficie utile di circa 5 mq e all'**intercapedine** (ispezionabile) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 5-6-7).

PIANTA PIANO INTERRATO

Altezza 2,45m
Superficie lorda locali deposito 110,22mq
Superficie netta locali deposito 92,12mq



Locali deposito al piano interrato (folio n. 159 mapp. n. 272 **sub. nn. 8-9**),
siti in Altamura (BA) alla Via San Silvestro n. 19-

Pianta Piano Interrato. Stato dei luoghi
Ristituzione grafica a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

3.3.1. Finiture interne degli immobili

Al piano terra l'immobile presenta pavimentazione in gres porcellanato compreso l'area esterna (chiostrina) [cfr. all. 7]. Le pareti del punto vendita sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura, mentre risultano rivestite da piastrelle di ceramica, nel laboratorio artigianale, nel bagno e nella chiostrina (cfr. all. 7); il soffitto è rifinito ad intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura (cfr. all. 7). Allo stato attuale, il locale in esame si presenta in **mediocri** condizioni di manutenzione e conservazione. E' stata **divelta** la porta (e con essa, parte della muratura) di collegamento tra il punto vendita ed il laboratorio artigianale, oltre ad essere stati rimossi gli infissi esterni (ovvero, la porta di accesso al punto vendita e la porta di ingresso alla chiostrina) ed il forno elettrico nel laboratorio artigianale (cfr. all. 7). Inoltre, sono presenti macerie, attrezzature varie e canna fumaria smontata (cfr. all. 7). La scala di collegamento al piano interrato, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con alzate e pedate rivestite in marmo (cfr. all. 7). Il piano interrato presenta pavimentazione in mattoni di graniglia di cemento (cfr. all. 7); le pareti, compreso il soffitto, sono tinteggiati di colore bianco (cfr. all. 7) ad eccezione del rivestimento a tutta altezza con piastrelle di ceramica, nel deposito 1 (cfr. all. 7). Inoltre, nel vano deposito è presente l'autoclave condominiale* (cfr. all. 7). Anche il piano interrato presenta uno stato di conservazione e manutenzione **insufficiente**.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO



Precisazioni. Dal sopralluogo effettuato in data 26.11.2021, **si precisa** che gli immobili in esame, **non sono stati modificati** al loro interno rispetto allo stato dei luoghi originario (sopralluogo della scrivente CTU in data 3.08.2011). Il **danneggiamento** subito, riguarda la porta di collegamento al piano terra tra il punto vendita ed il locale artigianale. Per le condizioni attuali in cui versano gli immobili, sarà necessario un **intervento di ristrutturazione** generale. In merito all'autoclave* condominiale presente nel vano deposito (sub. n. 8) al piano interrato, il nuovo acquirente dovrà **consentire** l'accesso al citato impianto da parte dei proprietari delle abitazioni ai piani superiori, al fine di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso.

3.3.2. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che gli immobili in questione, sono **conformi** con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali (del 14.02.2003 e del 24.02.2003 e depositate presso il N.C.E.U. di Altamura - all. 5) e con quanto indicato sui titoli edilizi autorizzati (allegati alla perizia precedente).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

4. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

4.1. Identificazione catastale

Dalle visure storiche per immobile nn. T216974, T219332 e T218925, acquisite dalla scrivente in data 17.01.2022 (cfr. all. 7), gli immobili siti nel Comune di Altamura (BA), risultano essere: locale laboratorio al piano terra alla Via San Silvestro n. 17 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 7**, categoria C/3, classe 3, consistenza 92 mq, superficie catastale 97 mq, rendita catastale € 304,09; locale deposito al piano interrato, alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 8**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 46,12; locale deposito al piano interrato, alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272, sub. n. 9**, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie catastale 67 mq, rendita catastale € 140,79, intestati a:

- , nato ad il , C.F.
, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;
- , nata ad il , C.F.
, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

4.2. Confini catastali

Gli immobili in esame, confinano a sud con Via San Silvestro e a nord, est ed ovest con altre proprietà.

4.3. Consistenza

La superficie linda coperta del **locale laboratorio artigianale al piano terra** (sub. n. 7) è di **106.88 mq** e la superficie linda scoperta esterna (chiostrina) è di **14.98 mq**. L'altezza interna utile è di 3.50 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **92.59 mq** ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Punto vendita	Sup. reale netta	22.90	1,00	22.90
Laboratorio artigianale	Sup. reale netta	57.75	1,00	57.75

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Bagno	Sup. reale netta	5.40	1,00	5.40
Disimpegno e montacarichi	Sup. reale netta	6.54	1,00	6.54
		92.59		92.59

La superficie linda coperta dei **locali deposito al piano interrato** (sub. nn. 8-9) è di **110.22 mq**. L'altezza interna utile è di 2.45 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **92.12 mq** ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Vano deposito	Sup. reale netta	20.25	1,00	20.25
Vano deposito 1	Sup. reale netta	50.00	1,00	50.00
Vano deposito 2	Sup. reale netta	5.15	1,00	5.15
Disimpegno e montacarichi	Sup. reale netta	16.72	1,00	16.72
		92.12		92.12

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti, sono nella piena disponibilità dei debitori e allo stato attuale, risultano liberi.

6. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle visure storiche per immobile nn. T216974, T219332 e T218925, acquisite dalla scrivente in data 17.01.2022 (cfr. all. 7), si attesta che gli immobili in questione risultano di proprietà di:

- , nato ad il , C.F.
, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni;
- , nata ad il , C.F.
, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni,

in più, dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore precedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dr. PANTALEO Salvatore di Putignano (BA) del 14.03.2011, risulta che gli immobili oggetto della presente procedura, sono pervenuti ai signori , nato ad il e , nata ad il , coniugi in regime di comunione dei beni, per averli edificati sul terreno (fg. 159 p.lla 272) pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio DE BELLIS Lorenzo del 24.03.1981,

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

trascritto a Bari il 23.04.1981 ai nn. 12554/10991, dal signore

nato ad il , C.F. .

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUI BENI

7.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, sono state individuate nel ventennio sugli immobili in esame, siti in Altamura (BA) alla Via San Silvestro nn. 17-19, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. Ipoteca volontaria (attiva) n. 9269 di R.G. e n. 1487 di R.P. del 28.02.2003, a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL** con sede in Matera (MT) C.F. 00604840777 e contro

, nato ad il , C.F. ,

per il diritto di proprietà per la quota di ½ e , nata ad il , C.F. , per il diritto di

proprietà per la quota di ½, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio STIGLIANO Clemente di Altamura (BA) del 21.02.2003, repertorio n. 48349.

Importo ipoteca: **€ 258.000,00**;

Importo capitale: **€ 129.000,00**.

Note: gravante sugli immobili in esame (fg. n. 159 ptc. n. 272 sub. nn. 7-8-9) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione ad iscrizione- restrizione di beni n. 5990 di R.P. del

10.09.2008, n. 1262 del 6.03.2017 e n. 1747 del 24.03.2017, a favore di

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL con sede in Matera

(MT) C.F. 00604840777 e contro , nato ad

il , C.F. , per il diritto di proprietà per la

quota di ½ e , nata ad il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di ½, a

rogito del Notaio STIGLIANO Clemente di Altamura (BA) repertorio n.

57027/18800 e atti giudiziari emessi dal Tribunale di Bari nelle date

30.04.2014 repertorio n. 194/14 e 16.12.2014 repertorio n. 400/14.

Note: annotazioni riguardanti altri beni non oggetto della presente procedura.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

2. Ipoteca legale (attiva) n. 23658 di R.G. e n. 4344 di R.P. del 3.06.2009, a favore di **EQUITALIA ETR SPA**, con sede in Cosenza (CZ) C.F. 12158250154 e contro , nato ad il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di ½, giusto atto dell'EQUITALIA ETR SPA in data 27.05.2009 repertorio n. 1846/14.

Importo ipoteca: **€ 256.762,12**;

Importo capitale: **€ 128.381,06**.

Note: gravante sugli immobili in esame (fg. n. 159 ptc. n. 272 sub. nn. 7-8-9) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione ad iscrizione- restrizione di beni n. 1263 di R.P. del 6.03.2017 e n. 1748 del 24.03.2017, a favore di **EQUITALIA ETR SPA**, con sede in Cosenza (CZ) C.F. 12158250154 e contro , nato ad il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di ½, derivante da atti giudiziari emessi dal Tribunale di Bari nelle date 30.04.2014 repertorio n. 194/14 e 16.12.2014 repertorio n. 400/14.

Note: annotazioni riguardanti altri beni non oggetto della presente procedura.

3. Ipoteca giudiziale (attiva) n. 29114 di R.G. e n. 5630 di R.P. del 1.07.2009, a favore di **CENTRO LEASING BANCA SPA**, con sede in Firenze (FI) C.F. 00438000481 e contro , nato ad il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di ½, in virtù del Decreto Inguntivo del Tribunale di Firenze del 19.06.2009 repertorio n. 4781/2009.

Importo ipoteca: **€ 23.000,00**;

Importo capitale: **€ 14.339,96**.

Note: gravante sugli immobili in esame (fg. n. 159 ptc. n. 272 sub. nn. 7-8-9) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione ad iscrizione- restrizione di beni n. 1264 di R.P. del 6.03.2017 e n. 1749 del 24.03.2017, a favore di **CENTRO LEASING BANCA SPA**, con sede in Firenze (FI) C.F. 00438000481 e contro , nato ad il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di ½, derivante da atti giudiziari emessi dal Tribunale di Bari nelle date 30.04.2014 repertorio n.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

194/14 e 16.12.2014 repertorio n. 400/14.

Note: annotazioni riguardanti altri beni non oggetto della presente procedura.

4. Ipoteca legale n. 48638 di R.G. e n. 11347 di R.P. del 27.10.2010, a favore di **EQUITALIA ETR SPA**, con sede in Cosenza (CZ) C.F. 12158250154 e contro , nato ad , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di ½, giusto atto dell'EQUITALIA ETR SPA in data 20.10.2010 repertorio n. 6518/14.

Importo ipoteca: **€ 117.834,86**;

Importo capitale: **€ 58.917,43**.

Note: gravante sugli immobili in esame (fg. n. 159 ptc. n. 272 sub. nn. 7-8-9) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione ad iscrizione- restrizione di beni n. 1265 di R.P. del 6.03.2017 e n. 1750 del 24.03.2017, a favore di **EQUITALIA ETR SPA**, con sede in Cosenza (CZ) C.F. 12158250154 e contro , nato ad il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di ½, derivante da atti giudiziari emessi dal Tribunale di Bari nelle date 30.04.2014 repertorio n. 194/14 e 16.12.2014 repertorio n. 400/14.

Note: annotazioni riguardanti altri beni non oggetto della presente procedura.

5. Trascrizione n. 2798 di R.G. e n. 1739 di R.P. del 25.01.2011, a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**, con sede in Matera (MT) e contro , nato ad il , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di ½ e , nata ad il , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di ½, dipendente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari- Sezione Distaccata di Altamura del 12.01.2011 repertorio n. 11/2011, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sugli immobili in esame (fg. n. 159 ptc. n. 272 sub. nn. 7-8-9) e su altri beni non oggetto della presente procedura.

Annotazione ad iscrizione- restrizione di beni n. 1266 del 6.03.2017 e n. 1751 del 24.03.2017, a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL** con sede in Matera (MT) C.F. 00604840777 e contro

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARIProcedimento di Esecuzione Immobiliare **n. 92/2011 R.G.E.** promosso da **BANCA POPOLARE DI****PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.** in danno di**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO**CTU:****CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO**

, nato ad il , C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di ½ **e**, nata ad il , C.F. , per il
diritto di proprietà per la quota di ½, derivante da atti giudiziari emessi dal
Tribunale di Bari nelle date 30.04.2014 repertorio n. 194/14 e 16.12.2014
repertorio n. 400/14.**Note:** annotazioni riguardanti altri beni non oggetto della presente
procedura.**6. Trascrizione** n. 12168 di R.G. e n. 7359 di R.P. del 22.03.2011, a favore
di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI**e contro , nato ad il
, C.F. , contenente **sentenza di**
fallimento emessa dal Tribunale di Bari in data 24.01.2011 repertorio n.
8/11.**Note:** gravante sugli immobili in esame (fg. n. 159 ptc. n. 272 sub. nn. 7-
8-9) e su altri beni non oggetto della presente procedura.**Annotazione ad iscrizione- restrizione di beni** n. 1267 del 6.03.2017 e
n. 1752 del 24.03.2017, a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL**
FALLIMENTO DI e contro ,
nato ad il , C.F. , derivante da
atti giudiziari emessi dal Tribunale di Bari nelle date 30.04.2014 repertorio
n. 194/14 e 16.12.2014 repertorio n. 400/14.**Note:** annotazioni riguardanti altri beni non oggetto della presente
procedura.

Dalle indagini svolte dalla scrivente CTU nelle date del 18.01.2022 e del
20.01.2022, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio-
Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 9), è emerso che **non vi sono altre**
formalità gravanti sugli immobili in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (iscrizioni e
trascrizione di pignoramento) gravanti sugli immobili oggetto della presente
procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita,
sono quelle relative ai **punti 1,2,3,4,5 e 6**.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

7.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore precedente 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.

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

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

Difformità urbanistico- catastali: gli immobili in esame, per quanto sopra esposto, nello stato attuale dei luoghi, risultano conformi con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali.

Difformità urbanistico- edilizie: gli immobili in questione, nello stato attuale dei luoghi, risultano conformi con quanto autorizzato.

Difformità catastali: le unità immobiliari in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, risultano conformi con quanto riportato sulle planimetrie catastali.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU in sede di sopralluogo:

- **Spese ordinarie annue** di gestione dell'immobile: non risulta formalmente costituito un condominio.
- **Spese straordinarie** di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risulta formalmente costituito un condominio.
- **Spese condominiali insolute** nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: non risulta formalmente costituito un condominio.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

9. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione reperita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, risulta che il fabbricato indipendente per civile abitazione, di cui fanno parte integrante i beni pignorati, è stato edificato a seguito di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c** relativa alla "costruzione di un fabbricato composto: piano interrato (deposito), piano terra (garage-negozi), piano primo (abitazione) e piano secondo (abitazione)", rilasciata in data 22.09.1994. In data 28.04.2000, è stata autorizzata dal Comune di Altamura la **Concessione Edilizia n. 385** per "cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio artigianale di un locale al piano terra in Altamura alla Via San Silvestro n. 17". Infine, sono state presentate al Comune di Altamura, la **D.I.A. n. 264 dell'8.08.2002** e la **D.I.A. in Variante n. 45 dell'11.02.2003**, per "l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo" relativi al locale laboratorio artigianale al piano terra ed ai locali deposito al piano interrato. A completamento dell'iter amministrativo è stato rilasciato il certificato di **Abitabilità/Agibilità n. 103 del 29.04.2003**.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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

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

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Altamura, dal quale risulta che il valore unitario per immobili simili a quelli in esame (da ristrutturare) ed ubicati nella stessa zona di interesse, varia da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 750,00 e 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 2021, per immobili a destinazione produttiva (laboratori) in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/Parco San Giuliano, Sela, Stazione, Zona compresa tra SS96 e la linea ferroviaria Gravina-Gioia del Colle" del

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Comune di Altamura, i cui importi variano da un minimo di €/mq 650,00 ad un massimo di €/mq 930,00 e per un valore medio pari a €/mq 790,00.

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:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (600,00 + 790,00)/2 = \text{€/mq } 695,00$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU ha considerato le *caratteristiche intrinseche* dei beni in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura dell'immobile 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, gli immobili presentano una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti (fatta eccezione per il piano interrato). Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, allo stato attuale, è **mediocre** e pertanto, è **necessario** un intervento di **ristrutturazione generale**. I beni sono ubicati a breve distanza dal centro cittadino e la zona di riferimento è adeguatamente provvista dell'urbanizzazione primaria e secondaria. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione dei beni, le condizioni di conservazione e manutenzione (da ristrutturare), l'età della costruzione (anni '90), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita di **€/mq 500,00**.

Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto uno, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie linda dell'immobile al piano terra (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezziera per le murature in comune con altre proprietà), la superficie linda esterna (chiostro) e la superficie linda coperta del piano interrato, ragguagliate queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Locale artigianale al piano T	Sup. reale linda	106.88	1.00	106.88
Locali deposito al piano S1	Sup. reale netta	110.22	0.50	55.11
Chiostro al piano T	Sup. reale netta	14.98	0.30	4.49
232.08				166.48

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare **n. 92/2011 R.G.E.** promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Pertanto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **166 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$Vm = Vum \times Sc = €/mq \ 500,00 \times 166 \ mq = \mathbf{€ \ 83.000,00}$$

11. 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: **€ 12.450,00**

12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano, è pari a:

$$(83.000,00 - 12.450,00) = \mathbf{€ \ 70.550,00}$$

che **in cifra tonda diconsi € 71.000,00 (Euro Settantunomila/00).**

13. CONCLUSIONI

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

Con osservanza

Il CTU

Arch.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 92/2011 R.G.E. promosso da **BANCA POPOLARE DI**

PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO**ALLEGATI LOTTO UNO**

- 1.** Comunicazione del CTU;
- 2.** Verbale di sopralluogo;
- 3.** Istanza di proroga autorizzata;
- 4.** Estratto di mappa;
- 5.** Planimetrie catastali;
- 6.** Restituzioni grafiche;
- 7.** Rilievo fotografico;
- 8.** Visure catastali.
- 9.** Visure ipotecarie.