

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio Versione privacy /
SENZA nominativi

Procedura esecutiva RGE n. 358/2024

Creditore procedente: MAUI SPV Srl in danno del

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Marisa Attollino

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Indice

Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	Pag. 10
Identificazione dell'immobile.....	pag. 11
Stato di possesso dell'immobile	pag. 12
Passaggi di proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento.....	pag. 12
Verifica certificazione notarile	pag. 13
Verifiche tecniche presso il Comune di Bitritto.....	pag. 14
Descrizione analitica unità immobiliare	pag. 16
Documentazione fotografica dell'immobile	pag. 19
Calcolo della superficie commerciale	pag. 40
Procedura stima dell' immobile.....	pag. 41
Valore di mercato dell' immobile.....	pag. 42
Valore a base d'asta dell' immobile.....	pag. 44



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Egr. Sig. Giudice
Dott.ssa Marisa Attollino

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 358/2024

Creditore procedente: MAUI SPV Srl in danno del

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Marisa Attollino della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729



documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

☐ Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

☐ se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione 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 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 catastale storico (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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e



se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il



valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi



sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di 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 sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Premessa

La seguente relazione è il risultato di n.2 sopralluoghi e verifiche tecniche eseguite presso l'immobile oggetto del pignoramento, previa comunicazione alle parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Archivio Notarile di Bari, Ufficio tecnico del Comune di Bitritto.



L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato in una zona centrale di Bitritto che si sviluppa su n.2 livelli (piano terra e primo) oltre al lastrico solare.

In considerazione del gran numero dei quesiti e delle informazioni richieste, il Ctu ha cercato nella presente relazione, di raggruppare tutte le relative risposte in maniera lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti.

1. Identificazione dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di valutazione indicato agli atti ed identificato con assoluta certezza dal Ctu e dal Custode nominato consiste nella **piena proprietà** di un appartamento per civile abitazione / residenziale, sito in una zona centrale del comune di Bitritto (Ba) (all. n. 1 / stralcio di mappa catastale / all. n.1).

1.1 Le coordinate catastali aggiornate del n.1 cespite immobiliare sono:

1. Foglio n. 11 part. 388 sub 1 graffato con Foglio n. 11 part. 358 sub 8
Categoria A/3 Rendita catastale € 413,17 (cfr all. n. 2 e 3 / visura storica e planimetria catastale)

1.2 Precedente accatastamento dell'immobile

E'altresi' utile rilevare che l'attuale immobile , deriva dalla fusione di n. 2 precedenti immobili con i seguenti identificativi catastali:
Foglio n. 11 part. 358 sub 4 (cfr. all. 4 visura storica catastale)
Foglio n. 11 part. 388 (cfr. all. 5 visura storica catastale)
come citati nel titolo di proprietà di cui si argomenterà nel seguito.

2. Stato di possesso dell' immobile

Al momento del sopralluogo, eseguito in maniera congiunta alla presenza del nominato Custode Giudiziario Egr. Avv. Nicola Manobianca, con **accesso forzoso** dal civico n.32 di Via Alessandro Volta in Bitritto e conseguente relativa sostituzione della serratura, l'immobile era disabitato e da ristrutturare, NON abitabile in alcun modo in mancanza dei necessari impianti tecnologici



quali impianto elettrico, riscaldamento e gas, idrico / fognario, adibito a deposito e **stracollo** di mobili e materiale/ suppellettili di vario genere al piano terra.

2. Modalità di accesso nell'immobile pignorato

Il Ctu precisa che allo stato attuale è possibile accedere nell'immobile de quo **soltanto** dal civico n. 32 di Via Alessandro Volta , Bitritto con la nuova chiave mentre NON è disponibile la chiave di accesso del portoncino metallico dal civico n. 30 di Via Alessandro Volta.

Inoltre, allo stato attuale non è possibile accedere neanche dal civico n.28 di Via Alessandro Volta, non essendo disponibile la chiave del cilindretto del portoncino, rilevando, dall'interno, l'esistenza di un' ulteriore porta in legno adiacente / retrostante il suddetto portoncino metallico.

3.1 Passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento

L'immobile / piena proprietà oggetto di valutazione pervenne al data **18.10.2010** dai Sigg. _____ per atto di compravendita del Sig. Notaio Dott.ssa Chiara Tatarano Rep n. 27475/ 17011, di cui si allegano il titolo di proprietà e la relativa nota di trascrizione (cfr all. n.6).

I Sigg. _____ , a loro volta, avevano acquistato l'immobile de quo **il 14.07.2003**, in regime di comunione legale dei beni al 50% ciascuno, per atto a rogito del Sig. Notaio Dott. Carlo Guaragnella Rep. n. 82662 dal Sig. _____ , trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai nn. 33498/23621Reg. Gen / Reg. Part.



4.Verifica della Certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente

Il Ctu ha verificato con attenzione la consistenza della relazione notarile firmata dal Sig. Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano e prodotta dal Creditore procedente, già disponibile agli atti d'Ufficio ed allegata alla presente relazione (all. n.7) che risulta essere completa ed esaustiva in quanto esprime le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05.09.2024 ai nn. 33323 Reg. Part. e n. 43403 relativo alla procedura esecutiva de quo.

In particolare, la relazione notarile prodotta dal Creditore procedente riporta nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ed a tutt'oggi accesa:

1. Iscrizione del 27.10.2010 – Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del di mutuo fondiario registrata ai nn. Reg.Gen. 48594 e Reg.Part. 11318 del 18/10/2010, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19.02.2020 , Numero di Repertorio n. 27476/17012 Notaio Dott.ssa Maria Chiara Tatarano;
2. Infine, alla data del 13.03.2025 , in base alle verifiche eseguite dal Ctu presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari con una mirata ispezione ipotecaria, Non si segnalano altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' immobile de quo oltre a quelle sopra citate e già note (all. n.8).

Confini dell'immobile

L'appartamento de quo, in ragione della sua particolare conformazione ad angolo e che disegna una linea spezzata, confina a Nord Est sia con la Via Alessandro Volta che con Via Doria, a Nord Ovest con altro immobile avente accesso dalla Via Doria n. 2 ed a Sud Est con Via Alessandro Volta.



Planimetria dell'immobile

Il ctu, stante la circostanza che lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme a quello riportato sulla planimetria catastale (all.3 n. / Scala 1:200), non ha ritenuto necessario elaborare ex novo la planimetria dell'appartamento, anche per non aggravare le spese della procedura.

5. Verifiche tecniche eseguite presso il Nuovo Catasto Urbano, l'Archivio Notarile di Bari ed il Comune di Bitritto

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo al fine di verificare la legittimità urbanistica dello immobile oggetto di valutazione la cui data originaria di costruzione risale ai primi decenni del XX secolo, non essendo riportata sui vari atti notarili/ passaggi di proprietà consultati presso l'archivio notarile storico di Bari alcuna indicazione inerente alla eventuale concessione edilizia e/o permesso di costruire e/o condono edilizio ed in genere titoli abilitativi, ha richiesto in tal senso delle informazioni a mezzo pec al Comune di Bitritto sulla base dei nominativi dei vari proprietari , sia attuale che precedenti che avrebbero dovuto presentare al suddetto comune la relativa documentazione tecnica (all. n.9)

In base alla risposta ricevuta dal Comune di Bitritto (all. n.9) , i precedenti proprietari dell'immobile NON hanno presentato alcuna pratica al Comune di Bitritto, **non** sussistendo peraltro il certificato di agibilità/ abitabilità dello stesso immobile.

Importanza della documentazione storica catastale

Alla luce di quanto sopra espresso, allora, assumono una particolare importanza le planimetrie catastali acquisite dal ctu presso il nuovo catasto urbano

Foglio 11 particella 358 sub 4 (cfr. all. n.10 scala 1:100) :

Foglio 11 particella 388 relativa ai piani terra e primo oltre lastrico solare (cfr. all. n.11 scala 1:100)

costituenti attualmente le planimetrie più **antiche e/o datate** dell'immobile e risalenti al **1941** altresì allegate al suddetto ed attuale titolo di proprietà, alla



luce del fatto che al Nuovo Catasto Urbano NON sono disponibili/rintracciabili le planimetrie originarie contenute nelle buste e corrispondenti al primo accatastamento come da richiesta del Ctu e relativa risposta dell'Agenzia delle Entrate/ Catasto (cfr. all. n.12) ; è appena il caso di rilevare che le planimetrie originarie ove esistenti e contenute nelle suddette “ buste” catastali potrebbero coincidere con quelle pregresse sopra indicate ed acquisite dal Ctu (all. n. 10 e n.11).

5.2 Difformità urbanistica dell' immobile

Le verifiche eseguite dal ctu presso il Nuovo Catasto Urbano di Bari e l'archivio notarile di Bari, dopo aver consultato vari e precedenti atti notarili / passaggi di proprietà, consentono di affermare con ragionevole certezza che l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato certamente in data ben antecedente al **1967** , attesa la circostanza che **le planimetrie catastali pregresse dell'immobile risalgono al 1941** (cfr. all.n.10 e n.11 in scala 1.100) e che lo stesso immobile deriva dalla **fusione dei n. 2 .suddetti immobili**.

In sede di sopralluogo eseguito dallo scrivente tecnico stimatore in maniera congiunta con il Custode dell'immobile Avv. Nicola Manobianca , lo scrivente ha riscontrato una **distribuzione degli ambienti** rappresentata sull'attuale planimetria catastale (all. n. 3) evidentemente **diversa** da quella indicata sulle suddette planimetrie catastali datate (all. n.10 e n.11).

Possibilità di regolarizzare le difformità urbanistiche

Il ctu, pertanto, in base alla vigente normativa comunica che intanto occorre confrontare lo stato attuale dei luoghi con le n. 2 planimetrie catastali che in ragione della loro vetustà e di quanto sopra specificato costituiscono con ogni probabilità il titolo autorizzativo, evidenziando che le stesse n. 2 planimetrie sono in scala 1: 100 mentre quella attuale che rappresenta un unico immobile è in scala 1:200.

Il confronto tra le suddette planimetrie consente di affermare intanto ed in primis che:



1. E' stata operata /realizzata una fusione / accorpamento dei n. 2 sopra citati immobili, con una diversa e complessiva distribuzione interna NON comunicata al Comune competente (violazione art. 6 bis comma 5 del DPR n. 380/01);
2. E' stata realizzata una modifica del prospetto dell'edificio a seguito di chiusura ed aperture di porte di ingresso e finestrino nell'immobile (violazione art.6 bis comma 37 del DPR n. 380/01);
3. E' stata realizzato un soppalco in corrispondenza dell'unico bagno dell'immobile NON comunicato al Comune ed in assenza di un progetto oltre alla chiusura illegittima di un pozzo luce che determina un lieve aumento di volumetria, in ogni caso non sanabile e da rimuovere;
4. E' stata realizzata una botola per accedere ad un **piano interrato** di limitata superficie che non è stato possibile ispezionare in quanto sigillata/ chiusa sul pavimento dell'ambiente n.6 al piano terra, NON indicata sulle sopra citate planimetrie datate e quindi il piano interrato è **illegittimo** ma sanabile in quanto non costituente una volumetria, attraverso il pagamento di oneri di urbanizzazione di limitata entità, legati all'effettiva entità della superficie del suddetto piano che sia pur limitata non è stato possibile accertare per quanto sopra già specificato.

**6. Descrizione analitica dell'unità immobiliare foglio n.11 part.388 sub 1
Graffato con foglio n.11 part.358 sub 8**

Il ctu, nel rispetto dei quesiti formulati, ha ritenuto opportuno corredare la descrizione dell'immobile con la sottostante congrua documentazione fotografica e brevi didascalie, utile per una migliore comprensione dello stato dei luoghi.

6.1 Immobile ad uso appartamento sito in Bitritto

L'immobile è ubicato in una zona centrale di Bitritto alla Via Alessandro Volta con angolo la Via Doria, con possibilità di ingresso dai civici n. 28, 30, 32 della Via Alessandro Volta.



Lo stesso immobile è costituito da un piano terra caratterizzato da n. 5 ambienti oltre ad un corridoio di collegamento e n.1 bagno e ad una botola di accesso al piano interrato ad uso deposito che non è stato possibile ispezionare stante la sua chiusura; lo stesso piano comunica con il primo piano attraverso una scala interna in muratura.

Il primo piano, al quale si può accedere anche in maniera diretta dal civico n. 28 della Via Alessandro Volta con una scala interna in muratura ,è costituito da n. 2 ambienti oltre ad un piccolo spazio/ vano con camino, da un balconcino prospiciente la Via Alessandro Volta e comunica attraverso una finestra con il lastrico solare / copertura del sottostante vano al piano terra ; il lastrico solare del 1[^]p è raggiungibile dallo stesso piano attraverso un'altra scala interna in muratura e comprende altresì un vano deposito e/o suppigina.

La struttura dell' immobile oggetto di valutazione, stante l'antica epoca di edificazione **ante 1941** è del tipo in muratura portante con conci in tufo di spessore intorno a 0.50 m.

L'intero immobile,come si evince dalle seguenti foto, è in **uno generale scadente e/o pessimo stato di conservazione** a seconda dei casi a tutti i vari piani e necessita di un consistente intervento di ristrutturazione sia a livello edile che impiantistico che, per completezza di informazione, era stato appena iniziato ma è ben lontano dall'ultimazione.

In particolare, si segnalano consistenti fenomeni di infiltrazioni delle acque meteoriche in corrispondenza di parti del solaio del 1[^] piano , pessimo stato di conservazione del torrino in muratura a livello del lastrico solare, oltre alla mancanza della pavimentazione, porte ,serramenti obsoleti da sostituire e l'impiantistica tecnologica da rifare ex novo.

Nell'unico bagno è stato realizzato in maniera abusiva / illegittima un solaio e/o soppalco non oggetto di autorizzazione / progettazione che allo stato attuale determina un'altezza utile netta del bagno intorno a 2.30 m (inferiore a quella



minima di 2.40m) ed inoltre è stato chiuso e/o coperto l'ambiente n. 3 (cfr foto n.9 e planimetria attuale/ all.n.3) con una soletta Non autorizzata e/o oggetto di progettazione quello che originariamente era un pozzo luce (cfr planimetria pregressa n.11 evidenziato in giallo) e che determina un aumento illegittimo del volume: pertanto, le n. 2 suddette opere abusive devono essere rimosse e/o demolite.

L'altezza utile netta degli altri ambienti è superiore a 2.70 m come previsto dalla normativa ai fini dell'abitabilità.

I seguenti impianti tecnologici **sono tutti da rifare.**

7.Gli Impianti tecnologici

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento Non esistente.

7.2 Impianto elettrico

L'impianto elettrico , esiste ma solo in minima parte, a livello di cavi incassati nelle pareti.

7.3 Impianto idrico / fognario

L'impianto idrico/fognario Non realizzato

Impianto Gas metano

L'immobile NON è allacciato alla rete del gas metano, non essendoci tracce di tubazioni all'interno dell'immobile

Possibilità di allacciamento alle reti urbane

Stante l'ubicazione dell'immobile in un contesto urbanizzato, è possibile l'allacciamento alla rete idrica /fognaria , elettrica e del gas metano

Condizioni di divisibilità dell'appartamento

L'immobile oggetto di valutazione in ragione della sua limitata superficie, in considerazione di ben tre portoncini di ingresso al piano terra è teoricamente divisibile ma con costosi interventi di carattere sia edile che impiantistico e che a fronte delle evidenti riduzioni delle superfici, comporterebbe una riduzione del



valore delle parti frazionate ed anche dell'appetibilità e/o valore dell'intero immobile.

Documentazione fotografica dell'appartamento su n. 2 livelli (piano terra e primo) oltre lastrico solare.



Foto n.1

Vista prospettica dell'immobile de quo sulla Via Doria (sulla dx) e sulla Via Alessandro Volta al piano terra e primo, caratterizzato da un rivestimento esterno con graniglia color grigio /melange, indicato con le frecce nere.





Foto n.2

Vista del Prospetto dell'immobile sulla Via Alessandro Volta , Bitritto **piano terra e primo piano indicato con le frecce**, ove a sinistra il civico n. 28 è rappresentato dal portoncino anticorodal ed a destra il civico n. 30 con portoncino in ferro





Foto n.3

Vista frontale dell'immobile sulla Via Volta n. 32 **al piano terra**, con il portoncino avente la nuova serratura in seguito all'accesso forzoso





Foto n.4

Ambiente n. 1 / Zona ingresso/ Soggiorno dal civico n. 32 di via A. Volta
con **altezza massima intorno a 3.90 m** , soffitto a volta





Foto n.5

Ambiente n. 1 / Zona ingresso/ Soggiorno con vista verso la parte interna dell'immobile





Foto n.6

Corridoio di collegamento tra l'ambiente n. 1 e gli altri ambienti con altezza media $h = \text{circa } 2.28 \text{ m}$





Foto n. 7 Ingresso nell'unico Bagno e **soppalco abusivo** ad uso deposito

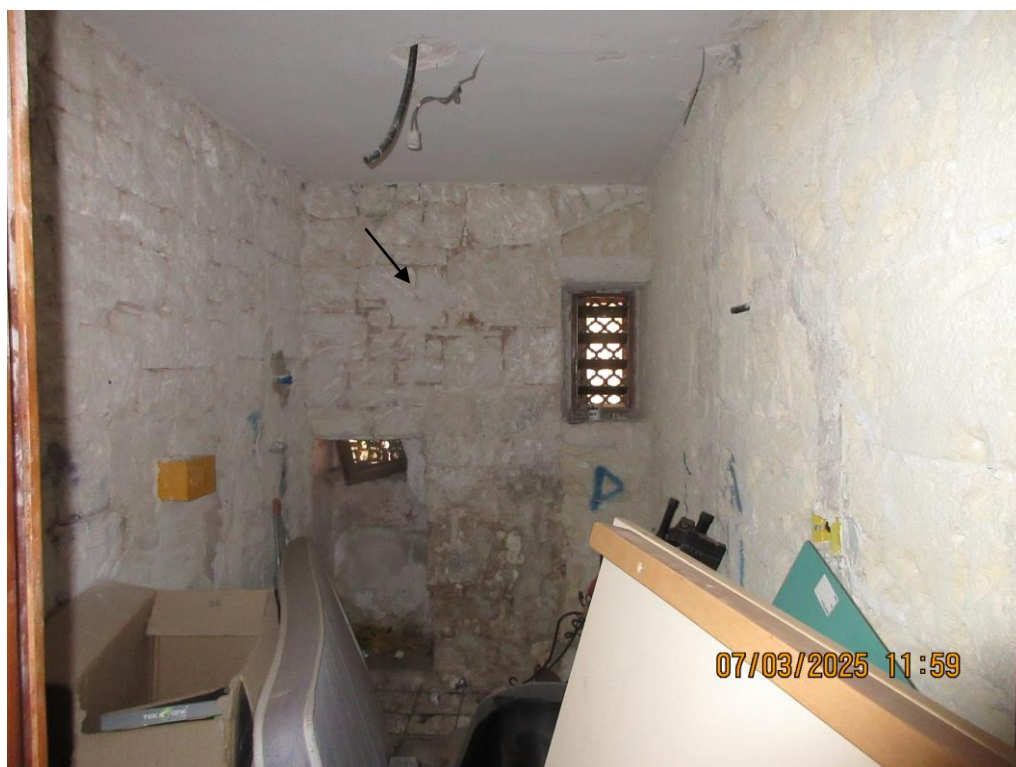


Foto n.8 Unico Bagno con la parete frontale prospiciente la Via Doria





Foto n. 9

Chiusura **abusiva** del pozzo luce con s circa 6.00 mq ed h pari a 1.96 m



Foto n. 10

Lucernaio/ pozzo luce visto dal terrazzino





Foto n.11 (ambiente n. 4 / cfr planimetria / all. n.3) con $h_{max} = 3.00m$



Foto n.12





Foto n.13 e n.14
(ambiente n. 5 / cfr planimetria / all. n.3) con $h_{max} = 2.75$ m





Foto n.15 e n. 16 Ambiente n. 6 con $h_{max} = 2.80$ m Sullo sfondo portoncino metallico / civico n. 30 di Via A. Volta di cui al momento **non** è disponibile la chiave di accesso





Foto n.17

Botola di accesso ad un deposito interrato di limitata superficie NON autorizzato e non ispezionabile

Scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo

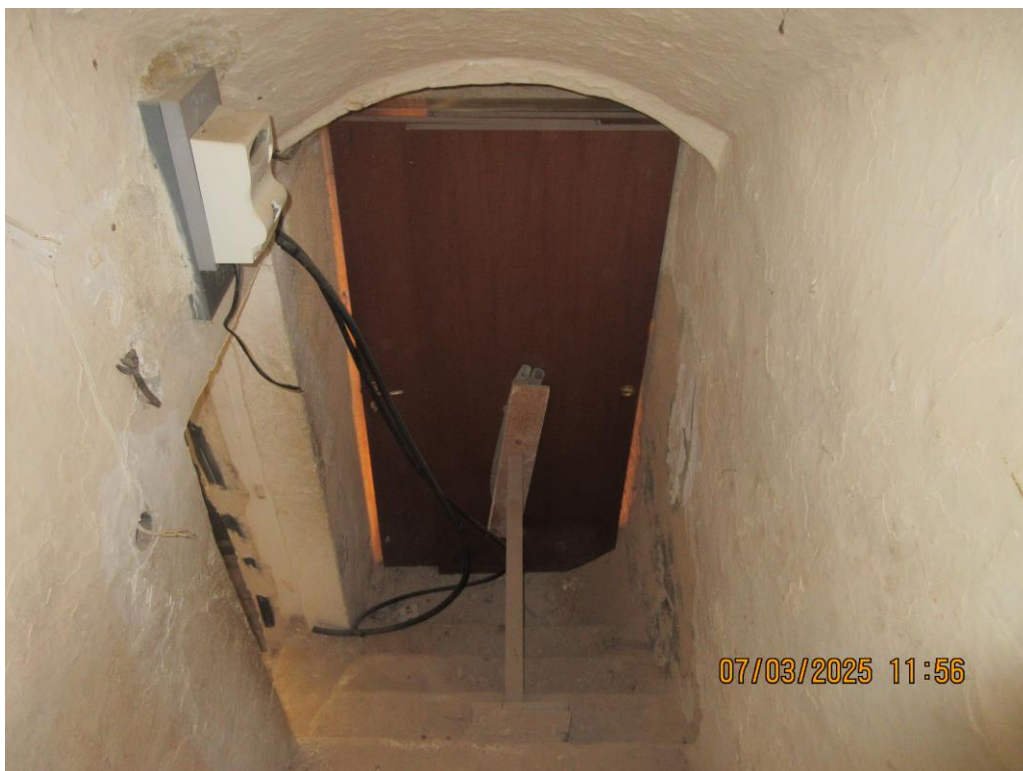


Foto n.18 Porta adiacente al portoncino metallico per accesso dal civico n. 28



Primo piano



Foto n.19 Ambiente n. 7



Foto n. 20 Ambiente n.7





Foto n.21



Foto n.22

Originario camino che spicca dal vano rappresentato sulla foto n.21



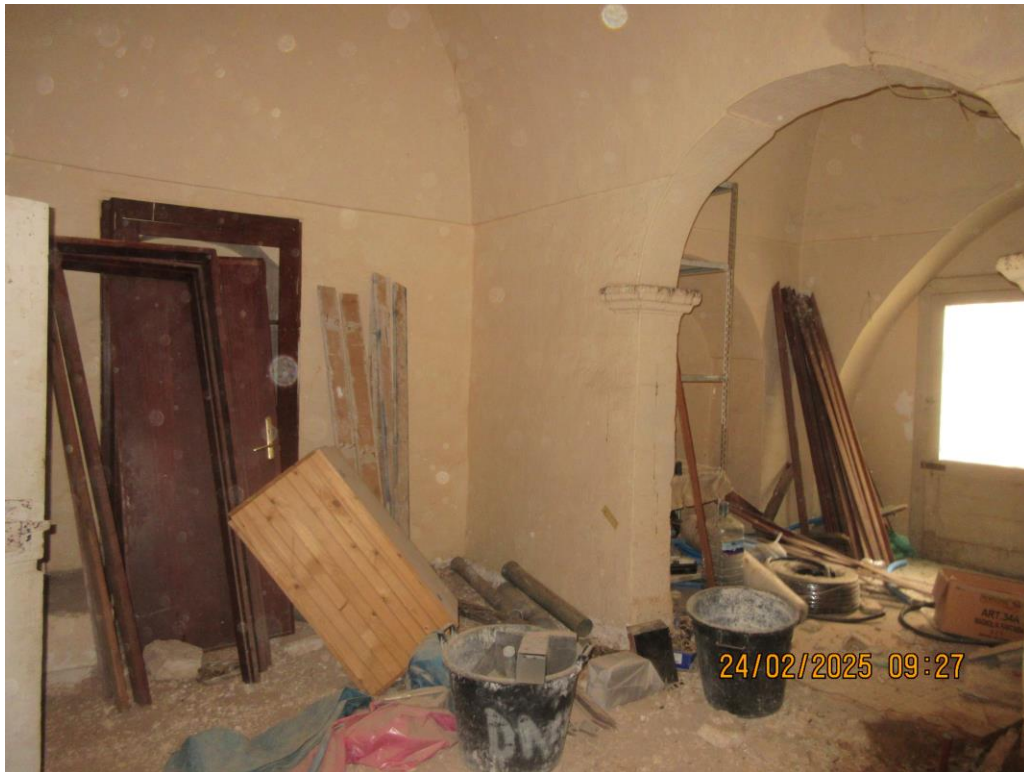


Foto n.23 ambiente n.7 in scadenti condizioni



Foto n.24 ambiente n.8





Foto n.25
Evidenti tracce di fenomeni di infiltrazioni delle acque meteoriche



Foto n.26





Foto n.27 e n.28

Scadenti condizioni del prospetto rivolto verso l'interno e del solaio di copertura dell'ambiente n.5 del piano terra





Foto n.29 Scala in muratura di collegamento 1^a p / Lastrico solare



Lastrico solare in scadenti condizioni



Foto n.30



Foto n.31



Suppigna e/o deposito al livello del lastrico solare



Foto n.32



Foto n.33





Foto n.34



Foto n.35

Possibilità di allacciamento alla rete idrica / fognaria sulla Via Andrea Doria





Foto n.36

Pozzetto di ispezione fognatura ed allaccio idrico sulla Via A. Volta

8. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile riferendosi in particolare al DPR n. 138/98 in base al quale, il computo della superficie commerciale deve essere effettuato con i seguenti criteri :

- a) 100% della superficie calpestabile circa 100,00;
- b) 100% delle superfici delle pareti interne, sino a considerare uno spessore massimo di circa 50 cm per le pareti esterne;
- c) 30% della superficie del piccolo balcone prospiciente la Via Alessandro Volta pari a circa 0,35 mq e zona deposito;



8.1 Superficie commerciale dell'appartamento su n. 2 livelli oltre lastrico solare

La superficie commerciale dell'appartamento sito alla Via Alessandro Volta nn.28-30-32 con angola Via Andrea Doria, Bitritto , inclusa l'incidenza sia delle pareti interne ed esterne oltrechè del balcone e del deposito/ suppigna al livello del lastrico solare è pari a circa **140,00 mq.**

9. Procedura di stima dell'immobile

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il valore dell'immobile in oggetto contattando anche i principali operatori del settore di Bitritto, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate basate sugli atti effettivi di compravendita.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati ;
- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- l'estetica;
- quota di edificazione dell'immobile ;
- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- salubrità dei luoghi ;
- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;
- le condizioni politiche /sociali del momento;
- crisi economica del momento che comporta una riduzione dei valori di mercato.



Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti dalla legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto è stato opportuno anche confrontarlo con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato attraverso una ricerca di mercato presso qualificate agenzie immobiliari di Bitritto, tenuto altresì conto delle indicazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

La valutazione commerciale si riferisce all'immobile considerato vuoto e/o già liberato da tutti i mobili, suppellettili, etc,SENZA entrare nel merito dei costi per lo svuotamento dello stesso immobile.

10 Possibile valore di mercato dell' immobile

In base ai suddetti parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che il più probabile **valore medio** di mercato del suddetto immobile/ **UNICO LOTTO, Foglio n. 11 particella 388 sub 1 graffato con la particella n. 358 sub 8 dello stesso foglio n.11 SE l'immobile fosse stato in condizioni molto buone e del tutto regolare dal punto di vista urbanistico sarebbe stato di € 160.000,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione intorno a €/mq 1.150,00.

Tuttavia, al suddetto valore **occorre portare in detrazione il seguente importo medio per le seguenti e consistenti opere di** natura edile ed impiantistica per portare l'immobile nelle condizioni di abitabilità e regolarizzazione urbanistica.

I lavori di ristrutturazione di natura edile ed impiantistica sono sommariamente i seguenti :

1. Spicconamento dell'intonaco dalle pareti e dal soffitto dei vari ambienti laddove necessario;



2. Rifacimento dell'intonaco laddove necessario, con scartavetratura e preparazione delle superfici delle pareti e soffitto;
3. la formazione del massetto cementizio e sottostante malta di allettamento per la posa in opera del pavimento in lastre di gres in tutti gli ambienti;
4. Rivestimento con le piastrelle ed intonacatura delle pareti del bagno;
5. Rimozione del soppalco / solaio inerente al bagno e del solaio di chiusura dell'attuale vano deposito laddove in origine vi era un pozzo luce, in quanto non oggetto di progetto e/o autorizzazione e comportante nel secondo caso un aumento di volumetria illegittimo;
6. Fornitura e posa in opera dell'impianto idrico fognario e dei sanitari del bagno;
7. Fornitura e posa in opera dell'impianto elettrico conforme alla vigente normativa;
8. Fornitura e posa in opera dell'impianto di riscaldamento e del gas;
9. Tinteggiatura di tutti gli ambienti con idropittura;
10. Sostituzione dei serramenti ai vari piani e porte interne dei vari ambienti;
11. Ristrutturazione del terrazzino al primo piano e delle pareti del prospetto;
12. Ristrutturazione del lastrico solare con impermeabilizzazione;
13. Allacciamento dell'immobile alla rete idrica , fognaria, gas ed elettrica

Trasporto e smaltimento delle macerie alla discarica autorizzata;

Spese tecniche per la Cila tardiva e/ SCIA da presentare al Comune e relativa alla fusione dei n. 2 originari subalterni, progettazione, direzione lavori e Coordinamento della Sicurezza

Totale spese Sanzioni + spese tecniche con lieve arrotondamento ottenendo in tal modo in maniera la cifra indicativa € 85.000,00

e conseguentemente per sottrazione : € 160.000 - € 85.000,00 = **€ 75.000,00**



11.Possibile valore a base d'asta dell' immobile

Foglio n.11 particella 388 sub 1 graffato con **Foglio n.11 particella 358 sub 8**

Il possibile valore a base d'asta del suddetto immobile con l'abbattimento del **15% imposto** dall'Ufficio per vizi occulti e/o altro applicato al suddetto importo di € **75.000**, comporta il valore di :

Importo a base d'asta € 64.000,00 (con lieve arrotondamento)

12.Convenzioni matrimoniali

I sigg..... si unirono in matrimonio in Bitritto il **02.12.2015, in regime di separazione legale dei beni.**

Inoltre, il Tribunale di Bari in data 03.07.2023 con provvedimento n. 3216/2023 ha omologato la separazione consensuale del matrimonio come indicato sull'estratto di matrimonio acquisito dal ctu presso il Comune di Bitritto (all. n. 13): l'immobile de quo, pertanto, fu acquistato il 18.10.2010 da... in regime di separazione legale dei beni.

13.Oneri a carico dell'aggiudicatario dell'immobile

I consistenti oneri extra rispetto al valore di aggiudicazione all'asta, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, riguardano le sopra citate opere di ristrutturazione edile ed impiantistica dell'immobile il cui costo effettivo è legato alle finiture ed all'impiantistica scelte, spese tecniche per la redazione del capitolato delle opere da eseguire, progettazione delle opere, coordinamento della sicurezza,direzione lavori, sanzioni amministrative da pagare al Comune di Bitritto per la diversa distribuzione interna,mancata fusione dei n. 2 immobili , variazione dei prospetti, oneri di urbanizzazione relativi al vano deposito al piano interrato con botola di comunicazione tra i n. 2 piani, amministrative e pratiche edilizie da presentare al Comune di Bitritto consistenti in CILA tardiva e SCIA ,planimetria al catasto, ed ammontano pertanto complessivamente in maniera indicativa ad **€ 85.000,00** (diconsi Euro 85mila,00).



Oneri a carico della procedura

Non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura, oltre a quelli già sostenuti dalla procedura e/o eventualmente legati allo svuotamento dell'immobile dal mobilio e varie suppellettili e di cui è interessato / a conoscenza il nominato Custode Giudiziario Egr. Avv. Nicola Manobianca.

Formalità trascrizioni / iscrizioni

Le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) saranno cancellate , dopo la vendita su ordine della Autorità Giudiziaria.

La seguente relazione è composta da n.46 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1: Stralcio di mappa della zona della particella n.388 del foglio di mappa n.11 di Bitritto ;
- All.n.2 : Visura storica della particella n.388 sub 1 del foglio di mappa n. 11 graffiata con la particella n. 358 sub 8 dello stesso foglio n.11;
- All. n.3: Planimetria catastale **attuale** dell'immobile pignorato;
- All.n.4 : Visura storica della particella n.358 sub 4 del foglio di mappa n.11;
- All.n.5 : Visura storica della particella n.388 del foglio di mappa n. 11;
- All. n.6 : Atto di compravendita e Nota di trascrizione dell'immobile de quo;
- All. n.7 : Relazione Notarile depositata dal Creditore procedente;
- All. n.8 : Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 13.03.2025 ;
- All. n.9 : Richiesta del Ctu al Comune di Bitritto e relativa risposta ;
- All. n.10 : Planimetria catastale antecedente dell'immobile Foglio n. 11 particella n. 358 sub 4 (scala 1:100);
- All. n.11 : Planimetria catastale antecedente dell'immobile Foglio n. 11 particella n. 388 (scala 1:100);
- All. n. 12 :Richiesta del Ctu delle “ buste” e/o originarie planimetrie e



relativa risposta;

- All. n.13 : Estratto di matrimonio dei sigg. ...;
- All. n.14: Check list dell'immobile pignorato;
- All.n. 15 : Copia della presente consulenza senza nominativi per la privacy.

Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Marisa Attollino e delle parti per fornire eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico che si riterranno utili alla definizione della controversia.

Bari, 15 Settembre 2025

Con Osservanza

Ctu Ing. Giuseppe Viterbo

