



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 92/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Ing. Teresa Daniela LOVASCIO

Data giuramento: 01/08/2023

INDICE

PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	6
OGGETTO DELLA PERIZIA	6
SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	7
DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – CONFINI E CONSISTENZE	7
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	10
TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI	10
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	11
ALTRI VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	14
CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	15
CALCOLO DELLE CONSISTENZE	16
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	17
CONCLUSIONI	18

PREMESSA

Con Decreto Ex Artt. 559 e 569 C.P.C., emesso in data 27/07/2023 il Giudice dell'Esecuzione Antonio Ruffino, nomina Esperto Stimatore del compendio pignorato l'Ing. Teresa Daniela Lovascio e Custode giudiziario del compendio pignorato la Dott.ssa Elena Torsi.

Con atto di giuramento del CTU ed accettazione dell'incarico, la scrivente nominata consulente tecnico di ufficio con provvedimento del 27/07/2023 nel procedimento R.G.E. 92/2023, comunica di accettare l'incarico come ivi descritto e si impegna con la sottoscrizione ad adempiere fedelmente all'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

La sottoscritta, Ing. Teresa Daniela LOVASCIO, C.F. LVS TSD 87L46 A893Z, con studio in Bitonto (BA) CAP 70032, alla Via Michele Sulmone Calia n. 47/L, P.IVA 07798290727, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10685, accetta l'incarico e da inizio al suo mandato.

In data 27.07.2023 alla sottoscritta, che prestava giuramento, venivano posti 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 GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, 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 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento 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 specificare 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 Comune 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 del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari di quote 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 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 alleggi 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. 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.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento ed ai relativi accertamenti tecnici in loco.

Preso atto di quanto premesso, in data 06/09/2023 ore 15.00 hanno avuto inizio le operazioni tecnico peritali alla presenza del sottoscritto CTU, del Custode giudiziario Dott.ssa Elena Torsi e la

In tale occasione effettuava rilievi metrici e fotografici (All. n. 2) degli immobili oggetto di pignoramento, acquisendo gli elementi necessari ed utili ai fini della stima.

Nei giorni successivi il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando le opportune ricerche presso:

Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, per l'acquisizione della documentazione catastale (All. n. 3);

Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile;

Agenzie immobiliari operanti nel comune di Bitonto.

OGGETTO DELLA PERIZIA

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Bari in data 24/02/2023 e trascritta in data 27/03/2023 n.. 14518/10966 sono:

1. unità immobiliare abitativa, ubicata in Bitonto presso la Via San Luca n.27 – 29, Piano S1,T,1,2,3; identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 49, Particella 1012, Subalterno 4 con Categoria A/4, Classe 4, Consistenza n.5 vani e Superficie Catastale 92 mq di cui 89 mq superficie coperta;
2. unità immobiliare abitativa, ubicata in Bitonto presso Corte Gentile n.4, Piano Terra;

identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 49, Particella 1915, Subalterno 3 con Categoria A/4, Classe 1, Consistenza n.1 vano.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

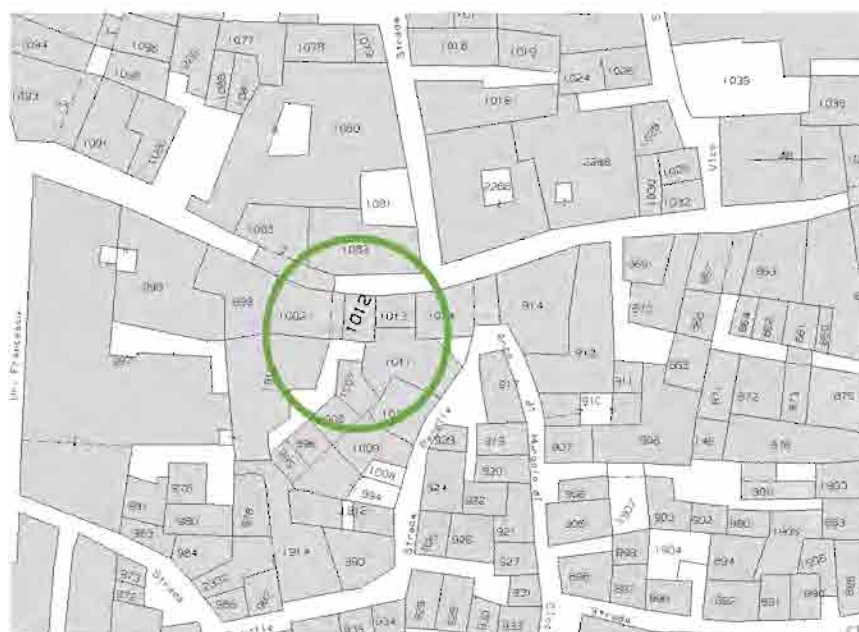
Alla luce delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della procedura, insistenti su particelle distinte, di cui la prima avente accesso da Via San Luca n. 27 e la seconda prospiciente Corte Gentile n.4; è opportuno costituire **due lotti** al fine di ottimizzare i ricavi ed i tempi della procedura di vendita.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – CONFINI E CONSISTENZE

LOTTO 01

Lungo Via San Luca, al civico 27 e 29 si attestano le due aperture che danno accesso all'abitazione, distribuita su tre livelli fuori terra, un livello interrato e lastrico solare.

Nell'estratto di mappa catastale sotto riportato, il fabbricato è evidenziato con un cerchio di colore verde.



L'unità immobiliare oggetto del pignoramento censito in catasto fabbricati al foglio 49, particella 1012, sub. 4, insiste sulla proiezione del lotto indicato sull'estratto mappale.

L'u.i. risulta essere prospiciente Via San Luca a nord, a sud affaccia su Cortè Gentile e confina con altre u.i. ad est ed ovest: esattamente ad est confina con la p.lla 1013 e ad ovest con la p.lla 1002.

Come anticipato, il fabbricato si compone in diversi livelli, di cui un piano cantinato occupante l'intera sagoma del fabbricato e dedicato a deposito, un livello ubicato al piano terra, composto da un piccolo ingresso, vano scala, vano adiacente destinato a cucina /soggiorno e bagno a corredo del piano stesso; salendo dal vano scala verso il primo piano, è possibile accedere alla camera da letto e bagno di pertinenza del piano e al livello superiore è presente un'ulteriore camera da letto coperta superiormente dal lastrico solare.

Per cui riassumendo, l'unità abitativa risulta costituita da n.1 deposito, n. 1 cucina / soggiorno, n.2 bagni, n.2 camere da letto, n.1 ingresso, vano scala, lastrico solare occupante l'intera sagoma dell'edificio e n.2 balconi; (di seguito si riporta la relativa tabella riepilogativa).

Le finiture interne sono di buona qualità; gli infissi in alluminio a giunto aperto, sono dotati di sistema di oscuramento con persiane in legno.

L'impianto termico è assente; l'edificio dispone unicamente di impianto idrico, fognario ed elettrico.

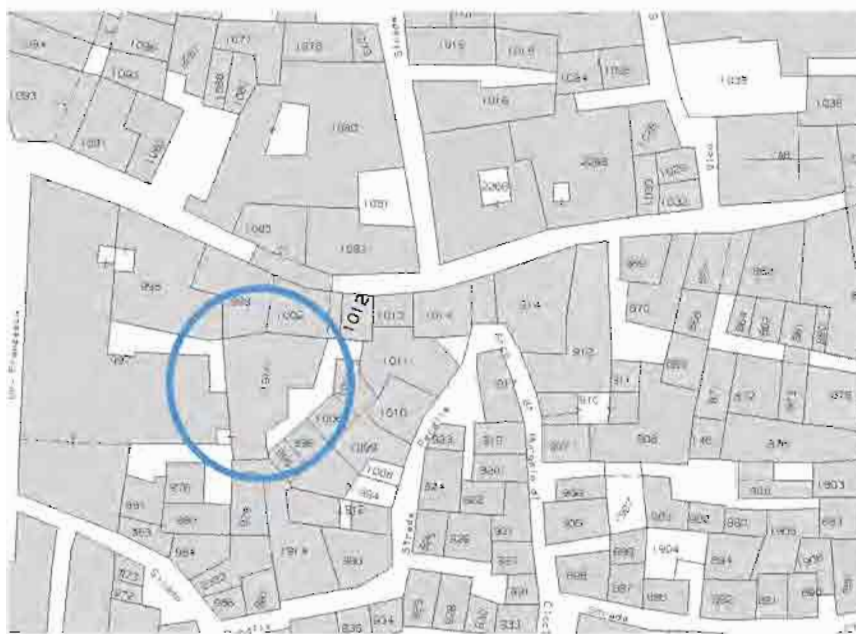
AMBIENTE	Sup. Netta [mq]	Sup. Lorda [mq]	Coeff. omogen.	Sup. comm. [mq]
Ingresso	2,6	3,1	1	3,1
Cucina - soggiorno	15,7	21,8	1	21,8
Bagno	2,6	5	1	5
Vano scala	2	5	1	5
Camera da letto matrimoniale	24	32	1	32
Camera da letto	21	29	1	29
Bagno	1,1	3	1	3
Balcone n.2	2	2	0,3	0,6
Lastrico solare	24	32	0,3	9,6
Deposito a piano interrato	24	40	0,25	10
Totale	119	172,9		119,1

L'unità abitativa ha come pertinenza, un deposito ubicato al piano cantinato catastalmente incluso nel medesimo identificativo catastale (sub.4).

LOTTO 02

La seconda unità oggetto del pignoramento ha accesso da Corte Gentile al civico 4, piano terra; l'unità immobiliare presenta unica apertura e si estende su un unico livello.

Nell'estratto di mappa catastale sotto riportato, il fabbricato è evidenziato con un cerchio di colore azzurro.



L'unità immobiliare censito in catasto fabbricati al foglio 49, particella 1915, sub. 3, occupa una porzione della particella.

L'u.i. risulta essere prospiciente Corte Gentile a sud, e confina con altre u.i. a nord, est e ovest appartenenti alla medesima particella 1915.

Come anticipato, l'unità risulta essere costituita da un unico vano, esteso su unico livello.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta degradato, privo di finiture e con patine biologiche diffuse sui paramenti murari in pietra.

L'immobile è sprovvisto di impianto termico, idrico, fognario ed elettrico.

AMBIENTE	Sup. Lorda [mq]	Coeff. omogen.	Sup. comm. [mq]
Vano	15	1	15
Totale	15		15

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo effettuato entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultavano occupati dalla [REDACTED], coniuge del [REDACTED].

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario (All. n. 3) e sulla scorta della relazione notarile ipocatastale, redatta ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c., dal Notaio Luca Dell'Aquila, notaio in Frosolone (IS), si attesta che le seguenti u.i.:

- a) edificio residenziale sito in Bitonto alla Via San Luca n.27 – 29, Piano S1,T,1,2,3; identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 49, Particella 1012, Subalterno 4 con Categoria A/4, Classe 4, Consistenza n.5 vani e Superficie Catastale 92 mq di cui 89 mq superficie coperta;
- b) unità immobiliare sita in Bitonto presso Corte Gentile n.4, Piano Terra; identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 49, Particella 1915, Subalterno 3 con Categoria A/4, Classe 1, Consistenza n.1 vano.

Gli immobili suddetti sono pervenuti con atto notarile del 15/07/2005 redatto dal Pubblico ufficiale Mardesic Caterina, con sede in Bitonto (BA) e Repertorio n. 59010 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 22666.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 20/07/2005; le u.i. risultano di proprietà in quote $\frac{1}{2}$ della [REDACTED], C.F. [REDACTED] e del [REDACTED], C.F. [REDACTED].

In data 26/04/2023 il Notaio Luca Dell'Aquila ha redatto **Certificato Notarile – Art. 567 II comma c.p.c.**, in cui riporta la storia ipotecaria dall'attualità a ritroso, come riportato di seguito.

Le unità immobiliari di Bitonto distinte al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1012 sub. 4 natura A/4 di 5 vani al piano SI-T alla Via San Luca nr 27-29 e particella 1915 sub 3 natura aA4 di 1 vano al piano T alla Corte Gentile nr 4, sono pervenute ai [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale, con atto di compravendita per notar Caterina Mardesic di Bitonto del 15/07/2005 repertorio n.59010, trascritto la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 19/07/2005 ai nn.37515 registro generale e 22666 registro particolare.

Ai coniugi [REDACTED] in

regime di comunione legale, l'intera proprietà dell'unità immobiliare di Bitonto all'indirizzo Arco Gentile distinta al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1012 sub. 1 natura C6 di mq.20 al piano T, pervenuta dai signor [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Francesco Stellacci di Molfetta del 12/08/1999 repertorio n. 16533, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 30/08/1999 ai nn. 32516 registro generale e 22354 del registro particolare.

Ai medesimi coniugi [REDACTED] in regime3 comunione legale, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Bitonto alla Via San Luca distinte al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1012 sub.2 natura A4 di 1 vano aò piano T n. civico 29 particella 1012 sub.3 natura A5 di vani 2 al piano 1-2 n. civico 27, è pervenuta dalla signora [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Caterina Mardesic di Bitonto dell' 08/1/2001 repertorio n. 41378, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 31/01/2001 ai nn. 3246 registro generale e 2291 registro particolare.

Agli stessi coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bitonto agli indirizzo Arco Gentile distinta al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1915 sub.3 natura A4 di 1 vani al piano T ,è pervenuta dai coniugi [REDACTED] in regime di comunione dei beni, con l'atto di compravendita del notaio Caterina Mardesic di Bitonto del 10/10/2001 repertorio n. 44519 , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 06/11/2001 al n. 42417 registro generale e 29167 registro particolare.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sopraindicato sul conto degli esecutati, e dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari dinanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre,, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 37516 registro particolare n. 9969 del 19/07/2005 di euro 55.335,00

a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 0079996158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] in virtù di atto per notar Caterina Mardesic, di Bitonto il 15/07/2005 repertorio n. 59011. Mutuo fondiario di euro 36.890,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari di Bitonto distinte al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1012 sub 4 natura A4 di 1 vano al piano T alla Corte Gentile n. 4, di cui i signor [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 14518 registro particolare n. 10966 del 27/03/223 **a favore** [REDACTED] **contro** [REDACTED] nata a [REDACTED] n virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari dell'08/03/2023 repertorio n. 1632. Pignoramento su. Intera proprietà delle unità immobiliari in Bitonto distinte al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1012 sub. 3 natura A4 di 1 vano al piano T alla Corte Gentile n. 4, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Il certificato presentato, ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., è redatto sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie, sostitutivo dei certificati che rilascia normalmente il Conservatore.

Pertanto, rimane esclusa ogni indagine, in merito alle problematiche tecniche riguardanti le varie modificazioni dei suoli e dei fabbricati, delle consistenze immobiliari, essendo materia di esclusiva competenza di tecnico abilitato.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

LOTTO 01

Come riportato in visura, dal 15/07/2005 con atto notarile redatto dal Pubblico ufficiale Mardesic Caterina, con sede in Bitonto (BA) e Repertorio n. 59010 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 22666.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 20/07/2005; l'immobile risulta di proprietà in quote $\frac{1}{2}$ della [REDACTED], [REDACTED] e del [REDACTED].

Dalla visura storica dell'immobile è possibile evincere lo stato dell'immobile in corrispondenza delle seguenti date:

- In data 30/06/2005, variazione Pratica n. BA0257692 in atti dal 30/06/2005 FUS. AMP. CAMBIO D'USO PARZIALE (n.36401.1/2005) con intestatari la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- In data 15/07/2005, Atto di Compravendita redatto dal Pubblico Ufficiale Mardesic Caterina con sede in Bitonto (BA) Repertorio n. 59010 – Nota presentata con Modello Unico n. 22666.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 20/07/2005, con intestatari la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- In data 15/07/200, voltura d'ufficio del 15/07/2005 Pubblico Ufficiale Mardesic Caterina con sede in Bitonto (BA) Repertorio n. 59010 – RETT. TRASCR. n. 22666/05 Voltura n. 40152.1/2005 – Pratica n. BA0439211 in atti dal 28/11/2005;
- In data 30/06/2005, variazione Pratica n. BA0257692 in atti dal 30/06/2005 FUS. AMP. CAMBIO D'USO PARZIALE n. 36401.1/2005;
- In data 30/06/2006, variazione nel classamento Pratica n. BA0253467 in atti dal 30/06/2006 Variazione di Classamento n.19300.1/2006;
- In data 09/11/2015, variazione Inserimento in visura dei dati di superficie.

LOTTO 02

Come riportato in visura, dal 15/07/2005 con atto notarile redatto dal Pubblico ufficiale Mardesic Caterina, con sede in Bitonto (BA) e Repertorio n. 59010 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 22666.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 20/07/2005; l'immobile risulta di proprietà in quote $\frac{1}{2}$ della [REDACTED]
[REDACTED]

Dalla visura storica dell'immobile è possibile evincere lo stato dell'immobile in corrispondenza delle seguenti date:

- In data 10/10/2001, atto del 10/10/2001 Pubblico ufficiale Mardesic Caterina, sede Bitonto (BA) Repertorio n. 44519 – Compravendita Trascrizione n. 29167.1/2001 Reparto PI di Bari – Pratica n. 684445 in atti dal 27/11/2001, con intestatari la [REDACTED]
[REDACTED]
- In data 12/07/1990, ricongiungimento di usufrutto – voltura n. 555765.1/2001 – Pratica n. 594382 in atti dal 18/10/2001, con intestataria la [REDACTED]
[REDACTED]
- In data 29/11/1989, atto notarile – Pubblico ufficiale Perchinunno R. con sede in Bitonto (BA) Repertorio n. 29145, registrazione n. 16242, registrato in data 19/12/1989 – Voltura n. 15442/1990 in atti dal 17/10/1992, con intestatari la [REDACTED]
[REDACTED]
- In data 23/06/1975, atto notarile – Pubblico ufficiale Allegretti M. con sede in Bitonto (BA), repertorio n. 46149 – UR sede Bari (BA) Registrazione n. 31393, registrato in data 04/07/1975 – voltura n. 344/1975 in atti dal 12/08/1987 con intestataria la [REDACTED]
[REDACTED]
- In data 12/12/1974, voltura in data 12/08/1987, repertorio n. 44564, Rogante Notaio Allegretti M. con sede in Bitonto (BA) Registrazione UR Sede Bari n. 19800 del 18/12/1974(n.29/1975), con intestatari la [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
- In data 30/06/1987, registrazione primo impianto meccanografico con intestatari la [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dalla visura ipotecaria e visura catastale si può verificare quanto richiesto circa i possibili note o ipoteche apposte sull'immobile e lo stato di possesso del bene (All. n. 3).

ALTRI VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Dalle indagini esperite il sottoscritto non ha rilevato la sussistenza di ulteriori oneri e/o vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, i quali, tra l'altro, sono ubicati in un fabbricato presso il quale non risulta costituito legalmente un condominio.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Il sottoscritto CTU ha effettuato indagini relative alla conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura, presso l'Archivio del Comune di Bitonto, al fine di prendere visione dei titoli abilitativi alla realizzazione del fabbricato di Via San Luca n. 27,29 e Corte Gentile n.4.

Dalle ricerche effettuate è emerso che i titoli abilitativi depositati sono i seguenti:

- DIA n. 254/ 2005, depositata presso gli Uffici del SUE del Comune di Bitonto;
- Variazione Catastale del 30/06/2005 – Pratica n.BA0257692 in atti dal 30/06/2005 FUS. AMP. CAMBIO D'USO PARZIALE (n.36401.1/2005).

Con riferimento a tali titoli edilizi, l'immobile sito in Via San Luca n.27,29 risulta essere conferme agli atti depositati.

Circa l'immobile sito in Corte Gentile n.4, non è stata reperita documentazione presso l'Archivio Comunale in quanto antecedente al 1920 e risulta assente la visura planimetrica presso il Catasto Fabbricati.

Dalle visure catastali allegate, risulta che il primo impianto meccanografico è datato circa 1987 ma l'apparecchiatura strutturale dell'immobile fa riferimento a tecnologie costruttive ante 1967.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

LOTTO 01

L'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati al Foglio 49, Particella 1019, Subalterno 4, oggetto di stima, distribuita tra piano interrato, tre livelli fuori terra e relativo lastrico solare; si presenta in buono stato di conservazione, pavimentazione e rivestimenti cucina e bagno in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e ben mantenuti, servizi igienici completi di tutte le apparecchiature, vano scala ben rifinito e infissi a giunto aperto.

L'edificio presenta struttura portante in pietra con volta a botte ribassata al piano terra e solai piani ai relativi livelli in elevazione (P1 e P2); i setti di divisione realizzati in epoca contemporanea sono in laterizio, intonacati con materiali a matrice cementizia e tenuti in buono stato di conservazione.

La facciata prospiciente la via principale, Via San Luca è in pietra rivestita con intonaci affetti da patine biologiche e segni del tempo, in carenza di manutenzione.

LOTTO 02

L'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati al Foglio 49, Particella 1915, Subalterno 3, risulta distribuita su unico livello e costituita da unico vano a cui si accede dal varco porta prospiciente Corte Gentile; si presenta in cattivo stato di conservazione con degrado diffuso sulle pareti e rivestimenti, patine biologiche diffuse, assenza di intonaci o finiture protettive a pavimento e importanti carenze costruttive.

L'assetto planimetrico risulta essere prevalentemente rettangolare con volta a botte, la cui apparecchiatura strutturale è in pietra.

CALCOLO DELLE CONSISTENZE

LOTTO 01

ABITAZIONE sub 04

Superficie residenziale 69 mq

Superficie non residenziale

Balconi n.2 2 mq – ragg. 30% 1,4 mq

Lastrico Solare 24 mq – ragg. 30% 16,8 mq

Deposito 24 mq – ragg. 30% 16,8 mq

SUPERFICIE TOTALE

ABITAZIONE 69 mq

BALCONE 35 mq

LOTTO 02

ABITAZIONE sub 03

Superficie residenziale 15 mq

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'immobile, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Per la valutazione dell'immobile al finito sono state individuate n.3 comparabili. Esse si riferiscono a immobili attualmente oggetto di compravendita. Pertanto si è applicata una riduzione del 10% al valore medio rilevato al fine di tener conto anche del margine di trattativa e della conseguente riduzione del prezzo rispetto alla richiesta di vendita presente on line.

Le tre comparabili, allegate in calce, consentono di dedurre un valore medio della zona pari ad €/mq 1.050,00 che deprezzato del 10% corrisponde ad €/mq 945,00 (con riferimento al sub 04) e €/mq 350,00 che deprezzato del 10% corrisponde ad €/mq 315,00 (con riferimento al sub 03).

Tali valori si ritengono attendibili essendo in presenza di un fabbricato con uno stato di condizione e manutenzione in discreto stato di conservazione.

Pertanto, sulla base di quanto già espresso, l'immobile si ritiene così valutabile:

Superficie commerciale x prezzo marginale di zona

Il valore del fabbricato risulta:

LOTTO 01

ABITAZIONE sub 04

mq 69 x € 945 = 65.205,00 €

VALORE DEFINITIVO ARROTONDATO € 66.000/00

(Sessantaseimila/00 euro)

BALCONI – LASTRICO SOLARE - DEPOSITO

mq 35 x € 945 = 33.075 €

VALORE DEFINITIVO ARROTONDATO € 34.000/00

(Trentaquattromila/00 euro)

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE sub 04 € 100.000,00

LOTTO 02

ABITAZIONE sub 03

mq 15 x € 315 = 4.725,00 €

VALORE DEFINITIVO ARROTONDATO € 4.800/00

(Quattromila e ottocento/00 euro)

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE sub 03 € 4.800,00

Con riferimento all'art.10 del DPR n.633/1972, l'operazione non risulta esente da imposta;

CONCLUSIONI

Il sottoscritto è stato nominato CTU nella procedura di esecuzione immobiliare n. 92/2023 R.G.E. dal G.E. dott. Antonio RUFFINO ed, a tal fine, ha prestato giuramento in data 27/07/2023.

L'oggetto dell'incarico consiste nella stima di n. 2 u.i., di proprietà del s [REDACTED]
[REDACTED], site in Bitonto alla via San Luca n. 27/29 e Corte Gentile n.4, che di seguito vengono individuate:

1. Edificio costituito da n. 3 livelli fuori terra, lastrico solare e n.1 livello interrato; censito in catasto fabbricati al foglio 49, particella 1012, sub. 4, categoria A/4,vani 5, rendita € 296,96;
2. Unità immobiliare al piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 49, particella 1915, sub. 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 1vano, rendita € 37,18.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;

-
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario;
 - effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica;
 - effettuato ricerche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto, per l'accertamento dello stato civile dei soggetti intestatari del bene.

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina sia i parametri utili alla valutazione economica degli immobili oggetto della presente procedura.

Alla luce delle caratteristiche intrinseche dei suddetti immobili, lo scrivente ha costituito n. 2 lotti di vendita, per il quale ha stimato, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti richiesti dal G.E., un prezzo a base d'asta pari a:

- **lotto 01** **P = € 100.000,00 (centomila/00);**
- **lotto 02** **P = € 4.800,00 (quattromila e ottocento/00);**

Pertanto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione che consta di n. 19 pagine, oltre gli allegati e la specifica di onorario.

Bitonto, 15.04.2024

Con osservanza

Il CTU

Ing. Teresa Daniela LOVASCIO

Allegati:

- All. n. 01 Decreto di nomina e Verbale di giuramento
- All. n. 02 Rilievo fotografico
- All. n. 03 Documentazione catastale
- All. n. 04 Estratto atto di matrimonio
- All. n. 05 Attestato di Prestazione Energetica