

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 297/2024 R.G.E. LOTTO UNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promosso da:

ICCREA BANCA SPA

in danno di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU:

E-mail:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

INDICE

0. Premessa	pag. 2
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 7
2. Oggetto della perizia	pag. 8
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 9
4. Accertamenti preliminari	pag. 10
5. Descrizione dell'immobile	pag. 10
5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale	
5.3. Unità immobiliare (locale deposito al piano S1)	
5.3.1. Finiture interne dell'immobile	
6. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 16
6.1. Identificazione catastale	
6.2. Confini catastali	
6.3. Consistenza	
7. Stato di possesso dell'immobile	pag. 17
8. Provenienza dell'immobile	pag. 17
9. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 18
9.1. Iscrizioni e trascrizioni	
9.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
10. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 19
11. Regolarità edilizia	pag. 19
11.1. Conformità edilizia	
11.2. Conformità catastale	pag. 20
12. Determinazione del valore del lotto uno	pag. 21
13. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 22
14. Prezzo a base d'asta del lotto uno	pag. 22
15. Conclusioni	pag. 22
ALLEGATI	

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

TRIBUNALE CIVILE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E. promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di - Decreto di nomina del CTU emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO in data 12.10.2024. Data di giuramento: 18.10.2024.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 12.10.2024 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO, la sottoscritta iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E.** promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di , prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l' . Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Presidente poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

"... Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **proceda** l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

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

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

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019. In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto storico catastale (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento ed il pignoramento non sia stato notificato al

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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 specifici 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 dall'articolo 40, sesto*

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

comma, delle legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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;

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

- 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 civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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 in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo 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 ..".

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettando l'incarico (depositato telematicamente il 18.10.2024) **in data 29.11.2024 alle ore 9:30** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Bari (BA) alla Via Gioacchino Toma n. 34, alla Via Vito Nicola De Nicolò n. 11 e alla Piazza Luigi Di Savoia nn. 13 e 15, unitamente al Custode Giudiziario, l' e alla presenza dell'Amministratore Unico della società debitrice, il . Durante il sopralluogo sono state accertate le ubicazioni ed i confini degli immobili pignorati. Contestualmente sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU, procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio- Servizi Catastali (per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastale e delle visure catastali), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente (Servizio di Pubblicità Immobiliare) al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. In merito alla verifica della legittimità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, la scrivente CTU resta in attesa di ricevere la documentazione richiesta al Comune di Bari.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Maria LANDOLFO di Napoli (NA) del 24.09.2024, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, gli immobili oggetto di valutazione, siti in **Bari (BA)** risultano essere i seguenti:

- 1. Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 113 particella n. 426 subalterno n. 73** (già fg. n. 113 ptc. n. 426 sub. n. 72, già fg. n. 113 ptc. n. 426 sub. n. 70, già fg. n. 113 ptc. n. 426 sub. nn. 64-66-67, già fg. 113 ptc. 426 sub. n. 60, già fg. 113 ptc. n. 426 sub. n. 53), Via Gioacchino Toma n. 34, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 830 mq, superficie catastale 916 mq, rendita catastale € 7.244,34;
- 2. Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 116 subalterno n. 11** (già fg. n. 97 ptc. n. 116 sub. n. 5), Via Vito Nicola De Nicolò n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale € 98,54;
- 3. Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 116 subalterno n. 12** (già fg. n. 97 ptc. n. 116 sub. 5), Via Vito Nicola De Nicolò n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 87,59;
- 4. Locale deposito al piano terra** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 526 subalterno n. 20** (già fg. n. 97 ptc. n. 525 sub. n. 4 graffato al fg. n. 97 ptc. n. 526 sub. n. 17, già fg. n. 97 ptc. n. 525 sub. n. 3 graffato al fg. n. 97 ptc. n. 526 sub. n. 15, già fg. n. 97 ptc. n. 525 sub. n. 1 e sub. n. 2 e ptc. n. 526 sub. 2, sub. n. 3 e sub. n. 5), Piazza

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Luigi Di Savoia n. 13, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 97 mq, superficie catastale 132 mq, rendita catastale € 621,19;

5. Locale depositato al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 529 subalterno n. 61** (già fg. n. 97 ptc. n. 529 sub. n. 30 e sub. n. 16, già fg. n. 97 ptc. n. 529), Piazza Luigi Di Savoia n. 15, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 47 mq, superficie catastale 54 mq, rendita catastale € 351,97;

6. Locale depositato al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 529 subalterno n. 74** (già fg. n. 97 ptc. n. 529 sub. n. 31, già fg. n. 97 ptc. n. 529), Piazza Luigi Di Savoia n. 15, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, superficie catastale 3 mq, rendita catastale € 26,18.

I beni sopra indicati sono intestati a:

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

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

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

LOTTO 1: **Locale depositato** al piano S1 sito in Bari (BA) alla Via Gioacchino Toma n. 34 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 113 particella n. 426 subalterno n. 73**.

LOTTO 2: **Locali depositati** al piano S1 siti in Bari (BA) alla Via Vito Nicola De Niccolò n. 11 ed identificati al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97, p.lla n. 116 sub. nn. 11-12**.

LOTTO 3: **Locale depositato** al piano T sito in Bari (BA) alla Piazza Luigi Di Savoia n. 13 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97, p.lla n. 526 sub. n. 20**.

LOTTO 4: **Locali depositati** al piano S1 siti in Bari (BA) alla Piazza Luigi Di Savoia n. 15 ed identificati al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97, p.lla n. 529 sub. nn. 61 e 74**.

Precisazioni. Gli immobili individuati ai lotti 2 e 4, oggetto della presente relazione, per la loro conformazione e distribuzione, sia pur singolarmente

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

individuabili catastalmente, trovano migliore collocazione sul mercato immobiliare, se considerati come **LOTTI UNICI**.

4. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione prodotta in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio LANDOLFO Maria di Napoli (NA) del 24.09.2024. La predetta certificazione notarile risale agli atti di acquisto precedenti di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 25.07.2024. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente **non ha** depositato gli estratti di mappa e gli estratti storici catastali. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **locale ad uso deposito** al **piano S1** (primo piano interrato), sito nel Comune di Bari (BA) alla Via Gioacchino Toma n. 34, in zona destinata prevalentemente ad edifici residenziali ed ubicato a breve distanza (a circa 3 Km) dal centro città. Il bene in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita negli anni '60 ed ubicata ad angolo tra Via Toma e Viale della Repubblica.



Foto satellitare

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

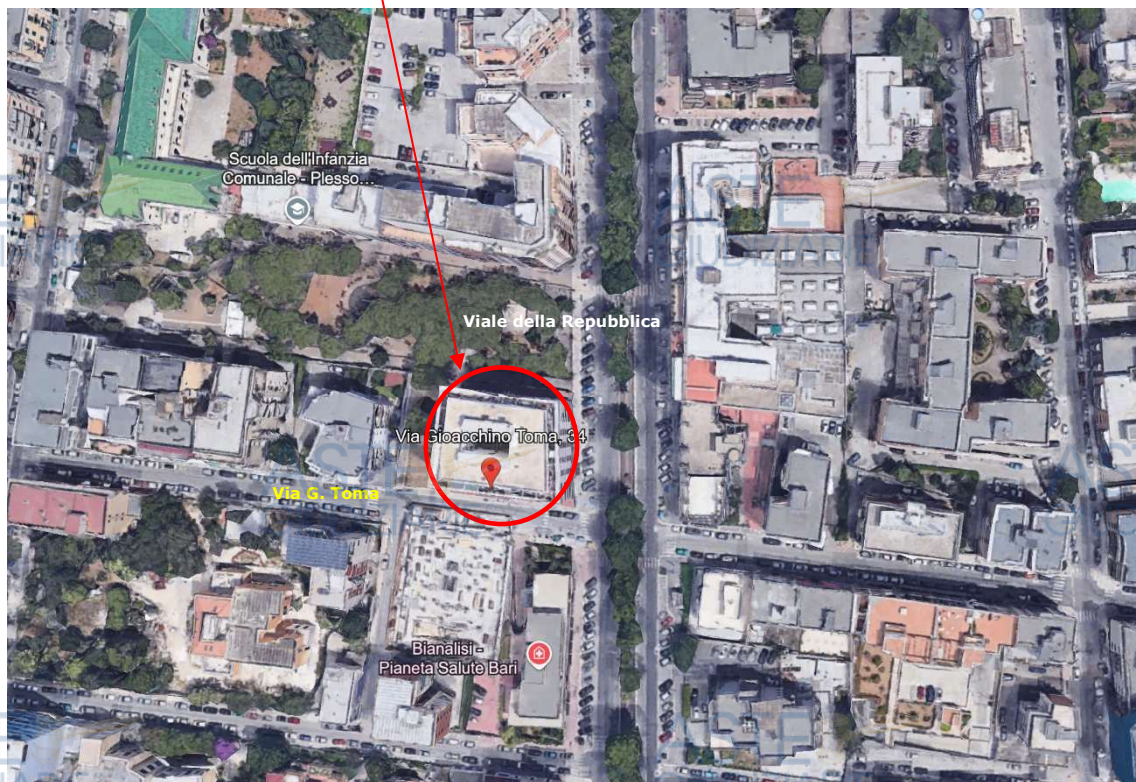
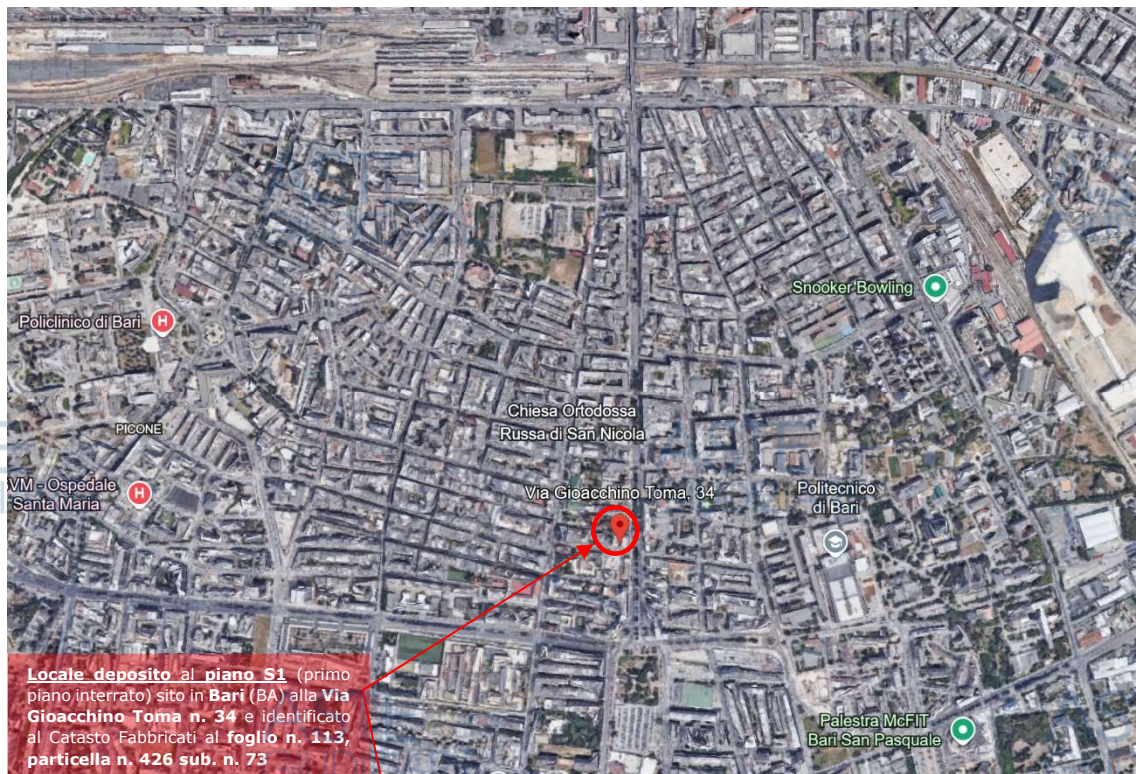


Foto satellitari

La palazzina condominiale è composta da nove piani fuori terra e da due piani interrati. Nello specifico, il piano terra è adibito a locali commerciali, il piano primo

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

ad uffici, sette piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione e due piani interrati adibiti a locali depositi. I vari piani sono collegati da due scale condominiali (denominate "A" e "B") e relativi ascensori (ad esclusione dei piani interrati). Si accede all'immobile di interesse (locale deposito al piano S1) dall'ingresso comune di Via Gioacchino Toma n. 34.

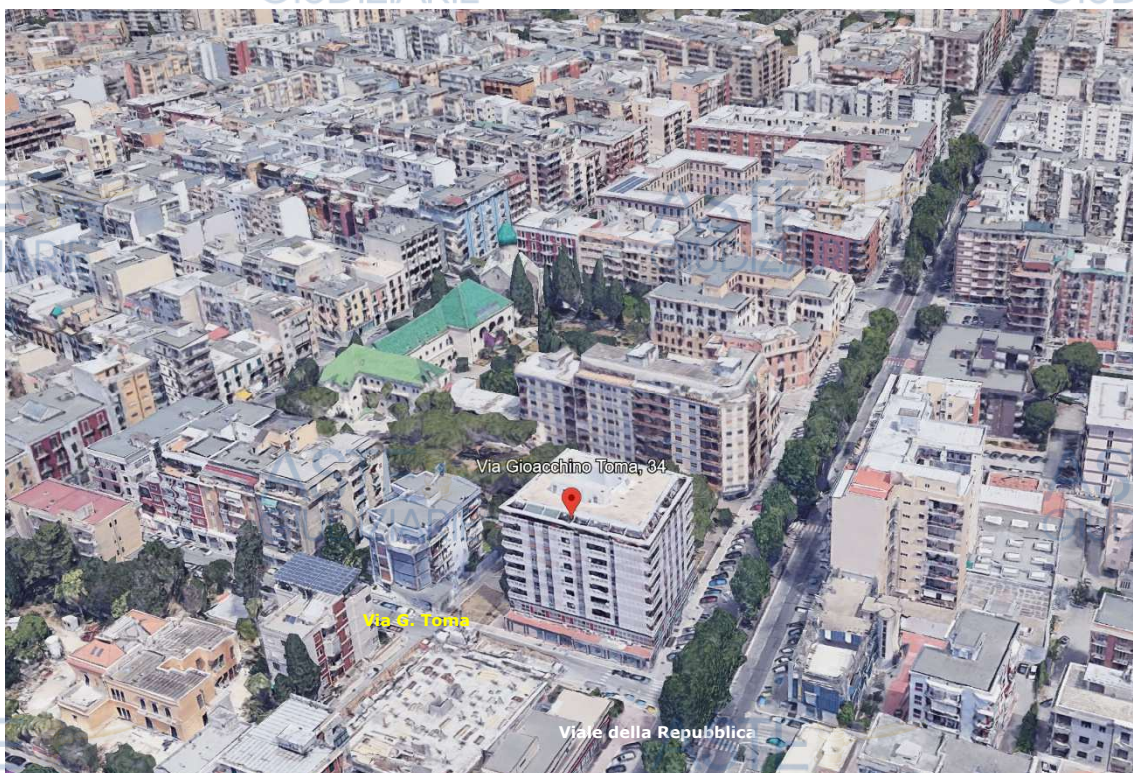


Foto satellitare

5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale

La palazzina condominiale di cui fa parte l'immobile in esame, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento. I corpi scala condominiali sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i pianerottoli di arrivo e di riposo. L'androne condominiale è pavimentato in travertino e le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiato con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è in ferro e vetro normale (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rivestite da lastre prefabbricate in cemento (cfr. all. 4); i balconi sono anch'essi chiusi da lastre di cemento (cfr. all. 4). Il fabbricato condominiale è dotato di servizio di portineria (cfr. all. 4). Si accede al piano seminterrato dall'androne condominiale e precisamente, subito dopo la portineria (ubicata a destra) è presente una porta in ferro con accesso

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

alla scala comune (rivestita in travertino e ringhiera in ferro) di collegamento al piano S1 (cfr. all. 4); il piano seminterrato è pavimentato in mattoni di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4).



Foto satellitari

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

5.3. Unità immobiliare (locale deposito al piano S1)

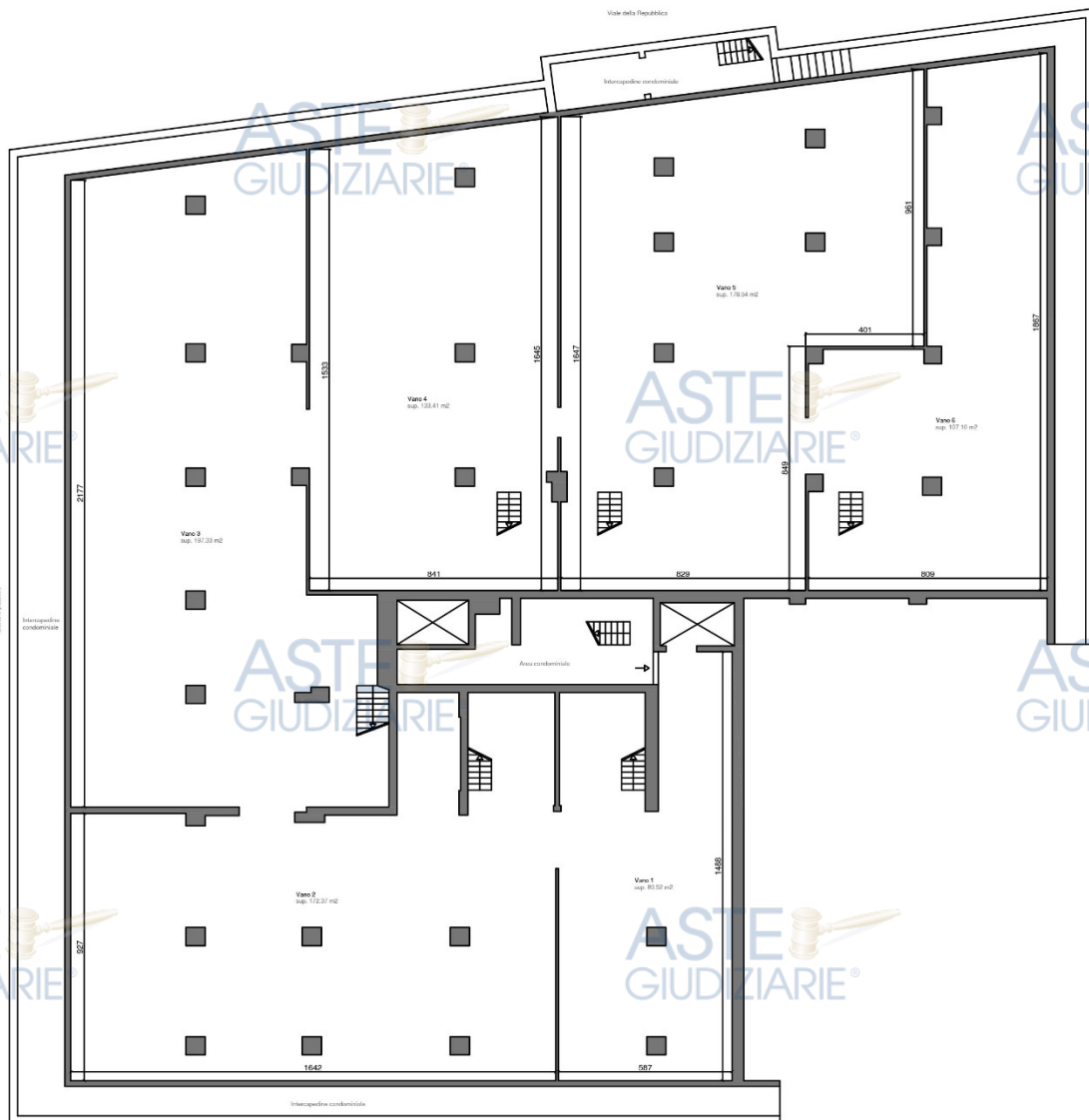
Il **locale ad uso deposito** in esame, **al piano S1**, facente parte integrante della palazzina condominiale sopra descritta, è ubicato a destra per chi scende la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4). L'immobile è composto, allo stato attuale, da sei ambienti comunicanti tra loro (cfr. all. 2-3-4). E precisamente, il locale risulta così distribuito: dall'ingresso si prosegue a destra e a sua volta ancora a destra fino ad arrivare all'ultimo ambiente (cfr. all. 2-3-4).

PIANTA PIANO INTERRATO

Altezza 3,85m

Superficie lorda locale deposito 920,36mq

Superficie netta locale deposito 869,27mq



Locale deposito al piano S1 (fg. n. 113 ptc. n. 426 **sub. n. 73**), sito in Bari (BA) alla Via Gioacchino Toma n. 34 - **Pianta Piano Interrato. Stato dei luoghi**

Rilievo grafico a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

L'accesso all'unità immobiliare in esame, avviene direttamente nel **vano 1**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 81 mq (cfr. all. 2-3-4). Proseguendo a destra, si trova, il **vano 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 172 mq (cfr. all. 2-3-4) e a seguire, il **vano 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 197 mq, il **vano 4** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 133 mq, il **vano 5** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 178 mq e il **vano 6** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 107 mq (cfr. all. 2-3-4). All'interno dell'immobile sono presenti delle scale cieche* (cfr. all. 2-3-4).



Precisazioni*. A tal proposito si riporta quanto indicato sull'atto di compravendita a rogito del Notaio DI MARCANTONIO Paolo di Bari del 12.04.2006 rep. 123649/37961 da cui si legge che il "... locale deposito avente destinazione catastale D/5 (attività bancaria) ubicato al primo piano interrato (rinveniente dalla fusione di sei originari locali deposito ciascuno a servizio di altrettanti locali negozio a piano stradale cui erano collegati con sei autonome rampe di scale interne, attualmente chiuse a livello del piano terra); detto locale deposito è attualmente collegato con il locale al piano terra in seguito a descriversi sub A/2 con altra scala interna "n. 7" avente accesso anche da Via Toma e dispone inoltre di ulteriore accesso dalla scala condominiale, ma non dagli ascensori condominiali che non raggiungono il piano primo interrato, e confina nell'insieme Viale della Repubblica, con Via Toma, con vano scala condominiale, con i giardini pubblici prospicienti la Chiesa Russa e con i vani fossa del doppio impianto di ascensori detti locali sono riportati in Catasto Urbano del

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Comune di Bari intestati alla Società alienante, foglio 113, particella 426 sub. 60, Via della Repubblica n. 73 e Via Gioacchino Toma n. 34, piani T-S1 ..." (cfr. all. 6).

5.3.1. Finiture interne dell'immobile

L'immobile in esame, è pavimentato in mattoncini (cfr. all. 4). Le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). La porta di accesso è in ferro (cfr. all. 4). Gli infissi sono in ferro e vetro opaco (cfr. all. 4).

Gli ambienti risultano scarsamente illuminati ed areati naturalmente. L'immobile è dotato di impianto elettrico del tipo a vista con cavi in pvc. Il bene in esame è **esente** dall'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto entità non compresa nelle categorie di edifici classificati sulla base di destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR n. 412/93 del 26.08.1993.

6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

6.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T437019, acquisita dalla scrivente in data 11.02.2025 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Bari (BA) risulta essere: locale ad uso deposito al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 113 particella n. 426 subalterno n. 73**, Via Gioacchino Toma n. 34, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 830 mq, superficie catastale 916 mq, rendita catastale € 7.244,34, di proprietà di:

- _____ con sede a Bari (BA) C.F. _____, proprietaria per la quota di **1/1**.

6.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord, ad ovest e ad est con l'intercapedine condominiale e a sud con altra proprietà e con l'intercapedine condominiale.

6.3. Consistenza

La superficie lorda coperta del locale ad uso deposito al piano S1 è di **920.36 mq**. L'altezza interna utile è di 3.85 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **869.27 mq**, ed è così composta:

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Vano 1	Sup. reale netta	80.52	1.00	40.80
Vano 2	Sup. reale netta	172.37	1.00	172.37
Vano 3	Sup. reale netta	197.33	1.00	197.33
Vano 4	Sup. reale netta	133.41	1.00	133.41
Vano 5	Sup. reale netta	178.54	1.00	178.54
Vano 6	Sup. reale netta	107.10	1.00	107.10
		869.27		869.27

7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità della società debitrice ed attualmente, è libero.

8. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T437019, acquisita dalla scrivente in data 11.02.2025 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile in questione è di proprietà di:

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

in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Maria LANDOLFO di Napoli (NA) del 24.09.2024, si legge che nel ventennio, l'unità immobiliare in oggetto è pervenuto in proprietà alla "... società con sede in alla , avente C.F. e P.IVA , iscritta alla CCIAA di BA al n.ro 227115 (già in virtù di atto di trasformazione di società per notar DI MARCANTONIO Paolo del 27.07.2018, rep. 140820/49436, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 7.08.2018 ai nn. 37734/27353), per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuto per aver acquistato l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 113 p.Illa 426 sub. 60 dalla

con sede in , in virtù di atto di compravendita per notar DI MARCANTONIO Paolo del 12.04.2006, rep. 123649/37961, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 21.04.2006 ai nn. 21435/14130 ... alla suindicata società l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 113 p.Illa 426 sub. 53 è pervenuto dall'

con sede in , in virtù di atto di

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

conferimento di società per notar ATLANTE Matilde del 24.09.1993, rep. 7040/3574, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 22.10.1993 ai nn. 33120/25302 ...".

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

9.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Bari (BA) alla Via Gioacchino Toma n. 34, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. Ipoteca volontaria (attiva) n. 13753 di R.G. e n. 2799 di R.P. del 19.03.2010, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARI-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Bari (BA) C.F. 04499160721 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 18.03.2010, repertorio n. 125193/37962. Mutuo fondiario della durata di 10 anni.

Importo ipoteca: **€ 1.600.000,00**;

Importo capitale: **€ 800.000,00**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 113 particella n. 426 subalterno n. 73, già fg. n. 113 ptc. n. 426 sub. n. 72).

2. Trascrizione n. 37553 di R.G. e n. 28793 di R.P. del 25.07.2024 a favore di **ICCREA BANCA SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 04774801007 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP presso Corte di Appello di Bari in data 30.05.2024 repertorio n. 6098, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 113 particella n. 426 subalterno n. 73) e su altri beni oggetto di procedura (**Lotti 2-3-4**).

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 12.02.2025 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), **non sono emerse altre formalità** gravante sul bene in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (iscrizione e trascrizione di pignoramento) gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura e

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1 e 2.**

9.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente 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.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU dallo

con sede in , ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): circa 2.700,00 €/mese.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

11. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato condominiale di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stato edificato negli anni '60 e precisamente, con Licenza di Costruzione n. 1355/65 del 6.10.1965 e successiva variante del 14.06.1966 e dichiarato abitabile in data 18.12.1967, così come indicato sull'atto di provenienza (cfr. all. 6). Sempre dallo stesso atto si evince che successivamente alla dichiarazione di abitabilità i locali deposito al piano terra e al piano primo interrato sono stati oggetto di Concessione Edilizia n. 510 del 9.03.1983 (per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne),

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Pratica Edilizia in Sanatoria per frazionamento senza opere dell'anno 2004 e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Onerosa n. 8/4 del 10.08.2005 (con denuncia di fine lavori in data 9.09.2005) e che in data 13.09.2005 è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di abitabilità. La scrivente ha provveduto a presentare al Comune di Bari richiesta di accesso agli atti amministrativi per i titoli edilizi sopra citati (cfr. all. 8). Si provvederà ad immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito.

11.1. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per il motivo indicato precedentemente.

11.2. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il bene in esame è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU dal 14.08.2012.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNO

In riferimento a tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bari, dal quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 800,00 a €/mq 1.200,00, per un valore medio pari a €/mq 1.000,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2024, per immobili a destinazione commerciale (magazzini), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B2/Centrale/SAN PASQUALE 1 TRA CAPRUZZI, B. CROCE. A. VOLTA, UNITA' D'ITALIA, LARGO 2 GIUGNO, VIALE D. COSTITUENTE, S. JACINI, A. OMODEO, G. AMENDOLA" del Comune di Bari, i cui importi variano da €/mq 900,00 a €/mq 1.400,00, per un valore medio pari a €/mq 1.150,00.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (1.000,00 + 1.150,00) / 2 = \text{€}/\text{mq } 1.075,00$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, il locale in esame, presenta una funzionale distribuzione interna ed un discreto grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, allo stato attuale, è discreto. Il bene si trova a breve distanza dal centro città (a circa 3 km) e la zona di riferimento è adeguatamente provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione (discrete), l'età della costruzione (anni '60), l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare (per la possibilità di realizzo di cantinole), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 900,00**. La superficie lorda riportata in tabella, è stata calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà, per cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Locale deposito al piano S1	Sup. reale lorda	920.36	1.00	920.36
		920.36		920.36

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima (Fg. n. 113 p.la n. 426 sub. n. 73), è pari per arrotondamento a **920 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€}/\text{mq } 900,00 \times 920 \text{ mq} = \text{€ } 828.000,00$$

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari

a: € 124.200,00

14. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO

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

$$(828.000,00 - 124.200,00) = € 703.800,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 704.000,00 (Euro Settecentoquattromila/00).**

15. CONCLUSIONI

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

Con osservanza

Il CTU

ALLEGATI LOTTO UNO

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo grafico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Visure ipotecarie;
8. Richiesta di accesso agli atti amministrativi.