

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE II Civile

G.E. Dr Dott. Ruffino Antonio

• • •

Procedimento promosso da: **Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.;**

contro:

N.R.G.E.: 794/2014

• • •

RELAZIONE DI CTU RELATIVA AD IMMOBILI

• • •

Il sottoscritto Ingegnere Scirucchio Vito in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 4184, dopo aver eseguito le operazioni peritali, compresi i sopralluoghi presso i beni immobili per cui é causa tenutisi in data 24/05/2016, si pregia di rassegnare agli atti di causa, la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza in cui veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito, il Giudice dispone al CTU i seguenti quesiti:

- 1. CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di

provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile, tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed

edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.

3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali

pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione,
da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera
con un numero progressivo;

b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un
paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato
“DESCRIZIONE ANALITICA DEL “ (appartamento, capannone ecc.)
e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo
“Identificazione dei beni oggetto di stima”, indicando la tipologia
del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed
indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie
netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della
superficie commerciale, la superficie commerciale medesima,
l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi
paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del
bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura,
scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne
di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature
interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto
elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun
elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro
rispondenza alla vigente normativa o in caso contrario, i costi
necessari al loro adeguamento);

c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto

comuni, giardino ecc.);

d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

-domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

	-altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es.	
	oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso,	
	abitazione, assegnazione al coniuge ecc.);	
	-l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione	
	del bene;	
	per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati	
	al momento della vendita a cura e spesa della procedura:	
	-iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di	
	pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria	
	agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal	
	creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali	
	trascrizioni di domande giudiziali);	
	-per eventuali difformità urbanistico - catastali;	
	-difformità urbanistico - edilizie;	
	-difformità catastali;	
	altre informazioni per l'acquirente, concernenti:	
	-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	
	(es. spese condominiali ordinarie);	
	-eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora	
	scadute;	
	-eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi	
	due anni anteriori alla data della perizia;	
	-eventuali cause in corso;	
	la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e	



in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. *infra*), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri e pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e



	37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);	
	nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione	
	della sola quota , tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita	
	per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente	
	divisibile , identificando, in caso affermativo, le parti che	
	potrebbero essere separate in favore della procedura.	
	4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed	
	interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della	
	concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante	
	documentazione necessaria; depositi in particolare, ove non in atti,	
	copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni	
	del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle	
	raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).	
	5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi	
	allegati.	
	6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd)	
	contenenti ciascuno i seguenti files;	
	a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione	
	nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: PERIZIA);	
	b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.:	
	PLANIM);	
	c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile)	
	(indicaz.: FOTO).	
	7. FISSI l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso	



Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora i debitore ovvero il terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

• • •

CRONOLOGIA

• • •

- In data 14/01/2016 il CTU comunicava all'avvocato del creditore ed al debitore, proprietario degli immobili pignorati come risultante dagli atti di causa, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 28/01/2016 alle ore 11:30 presso gli immobili siti in Bitonto (BA), alla via Leonardo da Vinci, nn. 8, 10, 12 (cfr. Allegato 1).

- Il giorno 28/01/2016 il CTU non poteva effettuare il sopralluogo presso gli immobili per cui è causa, in quanto il debitore non si presentava. Il CTU verificava successivamente che l'avviso non era stato ritirato.

- In data 07/05/2016 il CTU inoltrava all'avvocato del creditore ed al debitore, il secondo avviso di fissazione delle operazioni peritali per il giorno 18/05/2016 alle ore 11:00 presso gli immobili siti in Bitonto (BA), alla via Leonardo da Vinci, nn. 8, 10, 12 (cfr. Allegato 1).

- Il giorno 18/05/2016 il CTU non poteva nuovamente effettuare il sopralluogo presso gli immobili per cui è causa, in quanto il debitore non si presentava. Il CTU verificava successivamente che l'avviso, anche

in questo caso, non era stato ritirato.

- Il CTU riusciva a raggiungere telefonicamente il debitore, concordando una ulteriore data per il sopralluogo ed un indirizzo alternativo per l'invio della comunicazione. In data 19/05/2016 il CTU inoltrava, pertanto, ulteriore avviso per l'esecuzione delle operazioni peritali fissate per il giorno 24/05/2016 alle ore 10:00 presso gli immobili siti in Bitonto (BA), alla via Leonardo da Vinci, nn. 8, 10, 12 e alla via Ruggiero Bonghi, s.n.c. (cfr. Allegato 1).

- In data 24/05/2016 il CTU eseguiva il sopralluogo presso gli immobili siti in Bitonto (BA), alla via Leonardo da Vinci, nn. 8, 10, 12, ai piani terra, interrato e primo. Non riusciva, invece, ad accedere all'immobile in via Ruggiero Bonghi, snc, in quanto l'unità immobiliare risultava non localizzabile dalle ricerche effettuate dal CTU, nonché sconosciuta al debitore. Di seguito, nella presente relazione, si riportano alcune considerazioni in merito alle vicende relative all'unità immobiliare in oggetto.

- A partire dal giorno dell'apertura delle operazioni peritali e fino al completamento delle stesse, il CTU effettuava le indagini necessarie alle verifiche ipocatastali e tecnico/amministrative presso i preposti Uffici Comunali e dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegati 1, 2, 3).

• • •

Ciò premesso

• • •

il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, con particolare

riferimento a tutta la documentazione estratta dagli Uffici Competenti e dalle rilevazioni eseguite presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

• • •

RISPOSTA AI QUESITI

• • •

E' stata verificata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato confrontando la documentazione estratta dagli uffici competenti con quella prodotta dalla parte procedente.

Nello specifico è stata verificata:

1. la piena proprietà degli immobili di cui al procedimento di esecuzione immobiliare;
2. il succedersi dei proprietari, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, così come si evince dalla documentazione prodotta dalla parte procedente.

Al fine di completare gli accertamenti richiesti il CTU interpellava gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bitonto (BA) nonché presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per le verifiche di rito riferite allo stato di conformità edilizio/urbanistica, nonché di quello ipotecario, relativo agli immobili oggetto di pignoramento (cfr. Allegato 3).

• • •

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

• • •

Così come richiesto al punto a) del secondo quesito si procede

all'individuazione dei lotti per la vendita relativa ai beni precitati, in particolare si individuano lotti separati coincidenti con i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare come di seguito descritto.

• • •

In merito alla consistenza degli immobili si precisa che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare non rappresentano l'intero caseggiato afferente alla particella 44 del foglio n. 50 del Comune di Bitonto, come descritto negli atti di causa, bensì costituiscono solo una porzione dello stesso.

Nello specifico si tratta dei sub 10 e 11, che affacciano sulla via Leonardo da Vinci, civ. 8, 10, 12 e del sub 9 che coincide con un ambiente interrato (cantinola) rubricato al catasto con accesso da via Ruggiero Bonghi, senza numero civico.

Si individuano n. 3 lotti di vendita, ognuno coincidente con le tre unità immobiliari distinte e separate, rispettivamente ai sub 11, 10 e 9.

Come già comunicato nell'istanza di rinvio depositata in data 18/10/2016, nel corso delle indagini tecnico-amministrative e delle operazioni di sopralluogo, il CTU ha rilevato che l'immobile catastalmente individuato al fg. 50, p.lla 44, sub 9, in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi, s.n.c. risulta apparentemente inaccessibile.

Dalla rappresentazione catastale non è infatti determinabile la porzione di edificio di cui sarebbe parte integrante, né si riesce a determinarne la localizzazione dell'accesso.

La "cantina", per deduzione dalla rappresentazione planimetrica

catastale, avrebbe un'estensione di circa 12 m², risultando situata sotto il piano della quota stradale. Percorrendo la viabilità pubblica, su via Ruggiero Bonghi, non è inoltre possibile individuare alcun accesso alla strada che sia riconducibile al locale interrato in oggetto.

Durante le operazioni di sopralluogo, inoltre, il debitore dichiarava di non essere a conoscenza dell'esistenza di tale unità immobiliare.

In considerazione del fatto che gli immobili pignorati sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, come risulta agli archivi dell'UTC del Comune di Bitonto, il CTU ipotizza la possibilità che l'unità immobiliare al piano interrato, ove preesistente, possa essere stata inglobata nell'intervento edilizio, ma sia stato omissso l'aggiornamento catastale della stessa.

In questo caso, solo l'acquisizione del fascicolo del progetto potrebbe essere di ausilio alla definizione della problematica riscontrata ed alla eventuale verifica della soppressione dell'unità immobiliare.

Alternativamente, c'è la possibilità che il locale all'interrato sia accessibile esclusivamente dall'interno di una unità immobiliare confinante con quella del debitore, ma di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva in oggetto.

Attraverso la procedura di accesso agli atti, presso l'UTC del Comune di Bitonto, è stato possibile individuare dai registri gli estremi della pratica edilizia con la quale sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione della porzione di immobile di proprietà dell'esecutato. Non è stato invece possibile visionare e/o ottenere una copia del fascicolo cartaceo del

progetto, in quanto lo stesso risulta irreperibile.

Al riguardo il CTU ha richiesto e sollecitato più volte che l'ufficio provveda a rilasciare una dichiarazione scritta con la quale si attesti la predetta irreperibilità. Siffatta dichiarazione, a tutt'oggi, non è ancora pervenuta.

Per le ragioni sopra indicate, nonché considerando che l'ammontare del **debito residuo è pari a 73.911,20 €**, cifra che potrebbe essere realizzata con la vendita di un solo lotto (ad esempio il lotto 2), e che il valore dell'immobile di cui al lotto 3 risulta molto contenuto ed insufficiente, si suggerisce di escludere dalla presente procedura esecutiva il suddetto immobile, poiché inficiato da troppe incertezze di natura tecnica e giuridica.

LOTTO 1 – IMMOBILE “A”

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE “A” (cfr. Allegato 2 – Tav. 1, 2)

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona centrale del Comune di Bitonto (Ba), facente parte di un edificio su due livelli, piano terra e primo piano.

L'abitazione è situata al primo piano dell'edificio, con accesso da via Leonardo Da Vinci n.12, si sviluppa sull'intero livello e si estende per una superficie complessiva lorda di circa 100,00 m², ha altezza interna pari a 2,95 m.

Al piano superiore dell'abitazione si trova il lastrico solare di pertinenza al quale si accede da un atrio scoperto retrostante tramite scala in ferro.

Sul lastrico solare pavimentato, di circa 100,00 m², è presente un vano tecnico entro il quale è installata la caldaia dell'impianto termico; sui parapetti sono alloggiate perimetralmente le macchine esterne degli split per il condizionamento dell'abitazione sottostante.

La struttura dell'abitazione è presumibilmente edificata con una struttura mista, portante in cemento armato ad elementi gettati in opera per il piano superiore, mentre la struttura del piano terra è in muratura portante con orizzontamenti a volta.

Complessivamente le rifiniture dell'intero immobile, comprese quelle del lastrico solare, risultano di discreta qualità ed in buono stato di conservazione.

All'abitazione si accede tramite scala interna dal civico 12 che immette direttamente nella zona soggiorno pranzo.

Attualmente è presente un accesso interno dal portone del civico 12 agli ambienti dei civici 8 - 10; il collegamento risulta facilmente eliminabile erigendo una muratura di tamponamento nel vano porta per separare fisicamente le due unità immobiliari già catastalmente indipendenti.

La zona pranzo e le stanze da letto affacciano sulla viabilità comunale e sono dotate di balcone, gli altri ambienti risultano ciechi o affacciano sull'atrio interno.

I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e funzionanti.

L'immobile, è dotato di impianto idrico - fognante ed elettrico che, alla data del sopralluogo, risultano essere funzionanti; è presente anche un impianto a split per il condizionamento di alcuni ambienti.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'abitazione risulta essere buona.

LOTTO 2 – IMMOBILE “B”

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE “B” (cfr. Allegato 2 – Tav. 3, 4)

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona centrale del Comune di Bitonto (Ba), facente parte di un edificio su due livelli, piano terra e primo piano.

Il deposito, con doppio accesso da via Leonardo Da Vinci 8 - 10, si sviluppa su un unico livello e si estende per una superficie complessiva interna lorda di circa 130 m², ha altezza alla chiave della volta pari a 3,30 m. All'interno sono presenti i servizi igienici nonché l'impianto idrico fognario in quanto una porzione del deposito risulta attrezzata per l'uso residenziale.

La struttura del locale è realizzata in muratura portante con orizzontamenti parzialmente a volta e parzialmente in laterocemento.

Complessivamente le rifiniture dell'intero immobile risultano di discreta qualità ed in buono stato di conservazione, così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni.

I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e sono funzionanti.

Alla data del sopralluogo il locale deposito si presenta suddiviso in due zone da una parete in cartongesso con la quale è stata suddivisa una parte di superficie adibita per usi residenziali; la parte restante conserva la propria destinazione a deposito/autorimessa.

	Non vi sono riscontri di legittimità edilizia, presso l'UTC del Comune di Bitonto, riguardo alla parte ad usi residenziali, pertanto l'acquirente dovrà farsi carico di un ripristino dello stato dei luoghi ad uso magazzino/deposito.	
	In alternativa, secondo le indicazioni fornite dallo stesso UTC, l'acquirente potrà provvedere incaricando un tecnico di fiducia a regolarizzare l'uso residenziale della porzione di immobile, in accordo con le norme ed i regolamenti vigenti.	
	Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dei locali risulta essere buona.	
	Dal locale deposito si accede, attraverso una scala interna ad un ambiente cantina posto al piano interrato, che si sviluppa per una superficie complessiva lorda di circa 30,00 m ² , caratterizzato da altezza pari a 2,70 m e nel quale è stata installata l'autoclave.	
	Attualmente è presente un accesso interno al portone del civico 12, facilmente eliminabile erigendo una muratura di tamponamento nel vano porta per separare fisicamente le due unità immobiliari già catastalmente indipendenti.	
	LOTTO 3 – IMMOBILE “C”	
	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE “C”</u>	
	Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona centrale del Comune di Bitonto (Ba), facente parte di un edificio ad un piano con accesso diretto dalla viabilità pubblica.	
	La cantina, presumibilmente accessibile da via Ruggero Bonghi snc, si	
	19	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



sviluppa su un unico livello e si estende per una superficie catastale complessiva di circa 32 m² di altezza dichiarata pari a 2,80 m.

Non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile poiché non si è potuto individuare la posizione rispetto all'edificio di cui fa parte. L'accesso potrebbe essere posto all'interno di uno spazio di proprietà di terzi non coinvolti nella procedura esecutiva.

Data la destinazione d'uso e l'ubicazione della cantina è solo possibile presumere l'assenza di servizi igienici nonché dell'impianto idrico fognario; non è stato possibile verificare la presenza dell'impianto elettrico.

Considerando la morfologia dell'edificio di cui presumibilmente la cantina è parte integrante, la struttura del locale dovrebbe essere stata realizzata in muratura portante con orizzontamenti a volta.

Si presume che lo stato di conservazione sia pessimo poiché l'attuale proprietario non vi accede in quanto non né conosce l'esistenza e l'ubicazione.

Alla data del sopralluogo il locale risultava inaccessibile.

• • •

Di seguito gli immobili saranno individuati con la dicitura:

IMMOBILE "A"

1. Al catasto urbano del Comune di Bitonto (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

a. Via Leonardo Da Vinci, n.8 n.10, piano 1-2;

b. foglio 50; particella 44; subalterno 11; [particella 667; subalterno 4]; categoria A/2; classe 3; consistenza 6,5 vani;

	Superficie Catastale: Totale 140 m ² , Totale escluse aree scoperte 137 m ² ; rendita 772,10 €;	
	c. in testa alla ditta	
	codice fiscale	proprietà per 1/1 in regime
	di separazione dei beni;	
	2. L'immobile confina a Nord e a Sud con Altre Ditte, ad Est con via Leonardo Da Vinci e ad Ovest con cortile interno.	
	3. L'immobile, così come sopra descritto, risulta ristrutturato in virtù di C.E. n. 20/A/99 rilasciata dal Comune di Bitonto (BA) in data 26/02/1999.	
	IMMOBILE "B"	
	1. Al catasto urbano del Comune di Bitonto (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:	
	a. Via Leonardo Da Vinci, n.8 n.10, piano T-S1;	
	b. foglio 50; particella 44; subalterno 10; [particella 667; subalterno 3]; categoria C/2; Classe 5; Consistenza: 121 m ² ;	
	Superficie Catastale: 146 m ² ; rendita 249,97 €;	
	c. in testa alla ditta	
	codice fiscale	; proprietà per 1/1 in regime
	di separazione dei beni;	
	2. L'immobile confina a Nord e a Sud con Altre Ditte, ad Est con via Leonardo Da Vinci e ad Ovest con cortile interno.	
	3. L'immobile, così come sopra descritto, risulta ristrutturato in virtù di C.E. n. 20/A/99 rilasciata dal Comune di Bitonto (BA) in data	
	21	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



26/02/1999.

4. La presenza della parete in cartongesso, nonché l'uso residenziale di una porzione dell'unità immobiliare in difformità con la legittima

destinazione d'uso configurano una difformità edilizia.

Il ripristino delle condizioni legittime comporta un impegno economico di entità irrilevante, in quanto basta rimuovere la parete in cartongesso per ripristinare il corretto stato dei luoghi.

La regolarizzazione dell'uso diverso da magazzino, comporta, invece, l'inoltro di una specifica istanza all'UTC, redatta da un tecnico abilitato in conformità alla normativa ed ai regolamenti vigenti, previo versamento di oblazioni e diritti al momento non quantificabili.

IMMOBILE "C"

1. Al catasto urbano del Comune di Bitonto (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

a. Via Ruggero Bonghi snc, piano: S1;

b. foglio 50; particella 44; subalterno 9; categoria C/2; Classe 4;

Consistenza: 32 m²; Superficie Catastale: 52 m²; rendita 56,19 €;

c. in testa alla ditta

codice fiscale

proprietà per 1/1 in regime

di separazione dei beni;

2. Non è stato possibile verificare i confini dell'unità immobiliare.

3. Per l'immobile così come sopra descritto non risultano titoli abilitativi agli atti, anche se lo stesso presenta caratteristiche

morfologiche tipiche di tecniche edificatorie antecedenti al 1950.

• • •

Considerazioni

Si fa riferimento alle relazioni di stima per ogni ulteriore considerazione sugli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

• • •

SITUAZIONE DEI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

• • •

Dall'esame della documentazione allegata fornita dal creditore procedente nonché riveniente dalle indagini eseguite è risultato quanto segue:

IMMOBILE "A", IMMOBILE "B", IMMOBILE "C"

Risulta attualmente di proprietà di

; proprietà per 1/1 in regime

di separazione dei beni.

• • •

ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI

• • •

1. IMMOBILE "A"

Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 265639, R.P. n. 20284, del 31/07/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili:

a. a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526;

	b. contro	
	proprietà 1/1.	
	<u>Nota di Trascrizione</u>	
	Uff. Prov. Bari - R.G. n. 4597, R.P. n. 3528 del 03/02/2012	
	Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili:	
	a. a favore di “BANCA POPOLARE PUGLIESE S.C.P.A.” con sede in	
	Parabita (LE), codice fiscale 02848590754;	
	b. contro	
	proprietà 1/1.	
	<u>Nota di Iscrizione</u>	
	Uff. Prov. Bari - R.G. n. 33739, R.P. n. 6582 del 31/07/2002	
	Nota di iscrizione di ipoteca volontaria	
	a. a favore di “BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.” con	
	sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280;	
	b. contro	
	; proprietà 1/1.	
	• • •	
	<u>VALORE DI MERCATO</u>	
	• • •	
	Si fa riferimento alle relazioni di stima per le valutazioni sugli immobili	
	oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.	
	Di seguito si riporta uno specchio riassuntivo delle valutazioni risultanti	
	con riferimento ai tre lotti di vendita, individuati rispettando i singoli sub di	
	appartenenza delle unità immobiliari.	
	24	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	• • •	
	Valore di mercato della quota 1/1 LOTTO 1	V_{M1} = 201.579,00 €.
	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 2	V_{M1} = 114.010,00 €.
	Valore di mercato della quota 1/2 LOTTO 3	V_{M1} = 7.616,00 €.
	• • •	
	FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE	
	• • •	
	Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente dovrà	
	essere ordinata la cancellazione delle formalità indicate nelle tre distinte	
	relazioni di stima allegate alla presente relazione.	
	• • •	
	FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
	• • •	
	Le formalità residue, eventualmente presenti, che restano a carico	
	dell'acquirente sono indicate nel paragrafo dedicato delle relazioni di	
	stima in allegato alla presente relazione.	
	• • •	
	ALLEGATI	
	• • •	
	Sono allegati alla presente relazione i seguenti fascicoli:	
	1. ALLEGATO n. 1	
	a. Verbale operazioni peritali;	
	b. Comunicazioni.	
	2. ALLEGATO n. 2	
	25	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

BARI, lì 15/01/2017

Il CTU

Dott. Ing. Vito Scirucchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

