



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 148/2023 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	12
ALTRI VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	14
CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	14
CALCOLO DELLE CONSISTENZE	15
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	15
CONCLUSIONI	17

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. 148/2023, 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 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 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 eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 22/09/2023 ore 09:00 hanno avuto inizio le operazioni tecnico peritali alla presenza del sottoscritto CTU, del Custode giudiziario Dott.ssa Elena Torsi e il

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 Bari per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile;

Agenzie immobiliari operanti nel comune di Bari.

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 29/03/2023 Mod. F. n. 2494, Cron.

N. 2704, sono:

1. unità immobiliare abitativa, ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano 7, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 259 con Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani superficie catastale 75 mq di cui 69 mq di superficie coperta;
2. unità immobiliare, ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano S2, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 194 con Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Alla luce delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della procedura, insistenti all'interno della medesima particella, è opportuno costituire un **unico lotto** al fine di ottimizzare i ricavi ed i tempi della procedura di vendita.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – CONFINI E CONSISTENZE

Le unità immobiliari oggetto della stima sono ubicate in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano S2, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 194 e piano 7, con identificativo al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 259.

L'accesso all'unità è consentito attraverso cancello carrabile prospiciente su strada principale, accesso al cortile interno e attraverso una rampa che consente la viabilità verso l'autorimessa.

L'accesso all'unità abitativa è consentito attraverso cancello pedonale prospiciente alla strada principale che conduce al cortile condominiale su cui insistono gli accessi dei fabbricati residenziali.



La particella a cui appartengono le u.i. oggetto del pignoramento, si attesta su strada principale Capo Scardicchio al civico n. 22 con orientamento sud – est, ad ovest confina con area verde identificata dalla p.lla 471, a nord con la p.lla 482 e ad est con la p.lla 585.



Il complesso residenziale si presenta come abitazione a corte, costituita da diversi vani scala articolati in più livelli fuori terra, dedicati alle abitazioni e n.2 livelli interrati destinati a box auto.

L'unità abitativa oggetto del pignoramento è ubicata al piano 7, porzione di piano dx rispetto alla salita dal vano scala.

L'immobile si estende su unico livello, composto da piccolo ingresso collegato al vano cucina e da cui si accede al disimpegno che conduce alla zona notte, con n. 2 camere da letto e n. 1 bagno; i vani principali dell'immobile, nonché cucina e camere da letto comunicano con area esterna balcone mediante accesso diretto da porte finestre.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, ubicata al piano 7, 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 e infissi con discreta tenuta.

Il box auto di pertinenza non è stato oggetto di ispezione poiché impossibilitato l'accesso.

Il locale box auto è ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano S2, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 194 con Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq.

AMBIENTE	Sup. Lorda [mq]	Coeff. omogen.	Sup. comm. [mq]
Ingresso	9	1	9
Cucina - soggiorno	18,8	1	18,8
Disimpegno	7	1	7
Bagno	6,6	1	6,6
Camera da letto matrimoniale	16,8	1	16,8
Camera da letto	11,3	1	11,3
Balcone	19,5	0,3	13,3
Box Auto	17	0,3	11,9
Totale	106		94,7



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà in quote $\frac{1}{2}$ della

[REDACTED]

In data 20 Aprile 2021 è stata depositata in Cancelleria, l'Omologa di separazione (All. n. 4) con R.G. 14717/2020 tra [REDACTED]

[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 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ; il quale dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari Territorio – Servizi Catastali e consultato i registri presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, a tutto il 19 aprile 2023, dichiara con riferimento ai beni:

- unità immobiliare abitativa, ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano 7, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 259 con Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani superficie catastale 75 mq di cui 69 mq di superficie coperta;
- unità immobiliare, ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano S2, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 194 con Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq;

risultano di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei [REDACTED]

██████████ ciascuno in regime di comunione dei beni, e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Buquicchio Michele il 06/06/2008, Repertorio 37303/14603, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/06/2008 ai NN. 26780/5266 di formalità in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA) – CF 06385880635 (domicilio ipotecario eletto Napoli Via Toledo n.177) e contro la Società (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 12.000.000,00 (capitale di Euro 6.000.000,00). Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Buquicchio Michele il 28/04/2009, Repertorio 38469/15226, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/06/2009 ai NN. 25544/3469 di formalità, con il quale agli immobili distinti in Catasto al Foglio 16, P.Illa 584, Sub. 259 e Sub. 194, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 115.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 230.000,00;

██████████ Pignoramento immobiliare notificato dalla Corte d'Appello Bari UNEP il 04/04/2023, Repertorio 2704, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/04/2023 ai NN. 18808/14241 di formalità in favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – CF 04934510266 e contro i

Si riporta di seguito il QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei ██████████ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Buquicchio Michele il 30/04/2009, Repertorio 38487/15242, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 29/05/2009 ai NN. 23211/15713 di formalità dalla Società BELVEDERE 90 S.R.L. con sede in Bari (BA) – CF 04146510724. Alla Società BELVEDERE 90 S.R.L. il terreno sul quale ha edificato quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Capano Concetta il 26/11/1990, Repertorio 11585, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/12/1990 ai NN. 45870/35382 di formalità cui ha fatto seguito atto di attribuzione lotti rogato dal Notaio Buquicchio Michele il 07/12/2006, Repertorio 35091, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/12/2006 ai NN. 71198/47933 di formalità.

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 IRIZIONI

L'unità immobiliare abitativa oggetto della stima è ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano 7, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 259 con Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani superficie catastale 75 mq di cui 69 mq di superficie coperta.

Come riportato in visura, dal 30/04/2009 con atto notarile redatto dal Pubblico ufficiale BUQUICCHIO MICHELE con sede in Bari e Repertorio n. 38487 – COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 15713.1/2009 Reparto PI di BARI, l'immobile risulta di proprietà in quote $\frac{1}{2}$ della

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

In data 01/04/2021, variazione toponomastica Pratica n. BA0105455 in atti derivante da aggiornamento ANSC (n. 68825.1/2021), con intestatari

- In data 09/11/2015, variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- In data 28/01/2010, variazione nel classamento - Pratica n. BA0048485 (n. 3758.1/2010);
- In data 28/01/2009, costituzione del 28/01/2009 Pratica n. BA0041522 (n. 665.1/2009);
- In data 30/04/2009, Atto notarile - Pubblico ufficiale BUQUICCHIO MICHELE, sede BARI (BA) Repertorio n. 38487 - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. 15713.1/2009 Reparto PI di BARI in atti dal 29/05/2009;
- In data 28/01/2009, costituzione - Pratica n. BA0041522 in atti dal (n. 665.1/2009), con intestatario Belvedere 90 Srl con sede in Bari, C.F. / P.I. 04146510724.

L'unità immobiliare oggetto della stima è ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano S2, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 194 con Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq.

Come riportato in visura, dal 30/04/2009 con atto notarile redatto dal Pubblico ufficiale

BUQUICCHIO MICHELE con sede in Bari e Repertorio n. 38487 – COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 15713.1/2009 Reparto PI di BARI, l'immobile risulta di proprietà

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

■ In data 01/04/2021, variazione toponomastica Pratica n. BA0105407 in atti derivante da aggiornamento ANSC (n. 68777.1/2021), con intestatari ■

- In data 09/11/2015, variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- In data 28/01/2010, variazione nel classamento - Pratica n. BA0048484 (n. 3757.1/2010);
- In data 28/01/2009, costituzione del 28/01/2009 Pratica n. BA0041522 (n. 665.1/2009);
- In data 30/04/2009, Atto notarile - Pubblico ufficiale BUQUICCHIO MICHELE, sede BARI (BA) Repertorio n. 38487 - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. 15713.1/2009 Reparto PI di BARI in atti dal 29/05/2009;
- In data 28/01/2009, costituzione - Pratica n. BA0041522 in atti dal (n. 665.1/2009), con intestatario

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.





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 Bari, al fine di prendere visione dei titoli abilitativi di Concessione Edilizia ed Agibilità del fabbricato di Via Capo Scardicchio n.22 (All. n. 5).

Dalle ricerche effettuate emerge:

- Permesso di Costruire - Pratica n. 6961 – Parere di conformità ex art. 2 D.P.R. n.37/98 rilasciato il 04/10/2007;
- Parere favorevole ASL di Bari n. 142228/00R9 del 02/08/2007.

Quanto alla verifica di conformità rispetto alla visura planimetrica depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto Fabbricati e quanto riportato nel titolo edilizio presentato, è possibile confermare la rispondenza dei luoghi a quanto presente in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Entrambe le unità immobiliari sono ubicate all'interno dello stesso complesso residenziale, il quale si compone di diversi edifici realizzati in aderenza con vani scala indipendenti che definiscono lo schema di edifici a corte, nonché una corte centrale su cui affacciano gli edifici circostanti con assetto planimetrico rettangolare.

L'apparecchiatura strutturale è costituita da un telaio in cemento armato on tamponatura e divisioni interne in laterizio, solaio in laterocemento, intonaci e rivestimenti in ottimo stato di conservazione.



Come anticipato l'unità abitata è disposta al settimo piano e risulta completa di impianto elettrico, idrico, fognario, citofonico e termico.

Il box auto ubicato al piano S2 non è stato ispezionato in sede di sopralluogo.

CALCOLO DELLE CONSISTENZE

ABITAZIONE

Superficie residenziale	69 mq
Superficie non residenziale	
Balcone	19,5 mq – ragg. 30% 13,3 mq

SUPERFICIE TOTALE

ABITAZIONE	69 mq
BALCONE	13,3 mq

BOX AUTO

Superficie non residenziale	17 mq – ragg. 30% 11,9 mq
-----------------------------	---------------------------

SUPERFICIE TOTALE

BOX AUTO	11,9 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 2.100,00 che deprezzato del 10% corrisponde ad €/mq 1.890,00 (residenziale) e €/mq 950,00 che deprezzato del 10% corrisponde ad €/mq 855,00 (box auto).

Tali valori si ritengono attendibili essendo in presenza di un fabbricato con uno stato di condizione e manutenzione in buono 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:

ABITAZIONE

mq 69 x € 1.890 = 130.410,00 €

VALORE DEFINITIVO ARROTONDATO € 131.000/00

(Centotrentunomila/00 euro)

BALCONE

mq 13,3 x € 1.890 = 25.137,00 €

VALORE DEFINITIVO ARROTONDATO € 25.000/00

(Venticinque/00 euro)

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE € 156.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®
BOX AUTO

mq 11,9 x € 855 = 10.174,00 €

VALORE DEFINITIVO ARROTONDATO € 11.000/00

(Undicimila/00 euro)

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE € 11.000,00

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

Il sottoscritto è stato nominato CTU nella procedura di esecuzione immobiliare n. 148/2023 R.G.E. dal G.E. dott. Antonio RUFFINO ed, a tal fine, ha prestato giuramento in data 01/08/2023.

L'oggetto dell'incarico consiste nella stima di n. 2 u.i., di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] site in Bari alla via Capo Scardicchio n.22, che

di seguito vengono individuate:

- unità immobiliare abitativa, ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano 7, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 259 con Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani superficie catastale 75 mq di cui 69 mq di superficie coperta;
- unità immobiliare, ubicata in Bari presso la Strada Capo Scardicchio N° 22, Piano S2, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 584, Subalterno 194 con Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq;

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;

ASTE GIUDIZIARIE® - effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica.

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 un unico lotto 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** **P1 + P2 = € 156.000,00 + € 11.000,00 = € 167.000,00**

(centosessantasettemila/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. 18 pagine, oltre gli allegati e la specifica di onorario.

Bitonto, 15.04.2024

ASTE GIUDIZIARIE®

Con osservanza
II 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 Omologa si separazione
- All. n. 05 Accesso agli atti
- All. n. 06 Attestato di Prestazione Energetica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®