

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO

Proc. n. [REDACTED]/2022 Reg. Gen. Esec.

Promosso da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** mandante procedente

In danno di [REDACTED] debitrice esecutata

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE / pagg. 12

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è indicato nella certificazione notarile in n. 2 subalterni (ved. Certificazione notarile **ALLEGATO 1**) del notaio [REDACTED], in atti resa ai sensi della Legge n.302/1998, presentata dal creditore. Tale immobile **consiste all'attualità in un intero immobile sito nel Comune di Turi (BA) alla Via [REDACTED] n. 48-50-52 censito al NCEU foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni 1-2.**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Turi (BA) alla via [REDACTED] n. 48-50-52 composto da seminterrato, piano rialzato, piano primo e secondo, attualmente occupato dalla debitrice.

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è identificato catastalmente al **Comune di Turi (BA) al foglio di mappa [REDACTED] particella [REDACTED]:**

1. **subalterno 1 cat. A6 Classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq.90, rendita Euro 83,92** (ved. Documentazione catastale **ALLEGATO 2**), Via [REDACTED] n.48-52 piano seminterrato, intestato a:
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1)
2. **subalterno 2 cat. A4 Classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq.99, rendita Euro 218,46** (ved. Documentazione catastale- **ALLEGATO 2**), Via [REDACTED]



[REDACTED] n.50 piani 1-2-3, intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1).

E' necessario, prima di procedere alla descrizione dell'immobile, far presente che le visure catastali riportano l'indirizzo "Via [REDACTED] nn.48-50-52" mentre lo stralcio di mappa riporta "via [REDACTED]"; inoltre sono indicati nelle visure catastali i nn. civici 48-50-52, mentre in occasione del sopralluogo si è avuto modo di constatare che i nn. civici riportatati sugli accessi sono 41-43-45 (cfr. Elaborato fotografico foto nn. 1-2-3-4 **ALLEGATO 3**), ovvero gli stessi riportati correttamente nell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] "alla via [REDACTED]"(cfr. **pag. 2** dell'Atto notarile dell'11 gennaio 2008 rep. [REDACTED] - **ALLEGATO 4**).

Le discrasie identificate non hanno impedito al CTU di accertare con correttezza il bene e pertanto si afferma che l'indirizzo corretto dell'immobile all'attualità è via [REDACTED] **nn. 41-43-45.**

L'immobile di che trattasi è sito nel centro storico di Turi (BA) ed è un edificio inserito nell'isolato di detta via nel pieno centro storico di Turi.

L'accesso al sub.1, ovvero al piano seminterrato, avviene dal civico 41 e dal civico 45; l'accesso al sub. 2, consistente in piano rialzato, primo piano e piano secondo, avviene dal civico 43.

L'immobile confina a Nord con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED], ad Est con Via [REDACTED], a Sud con la particella [REDACTED] e ad Ovest con Via [REDACTED].

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'immobile è sito nel centro storico di Turi al centro di un isolato, il tutto in muratura portante. Esso è costituito da due unità, corrispondenti ai due subalterni catastali, che si presentano autonome ed indipendenti.

1. Il subalterno 1, come accennato innanzi, è il piano seminterrato, il cui utilizzo attualmente è a deposito ed ha due accessi al n. civico 41 e al n. civico 45. Esso si presenta come un unico ambiente costituito da quattro vani (Cfr. **ALLEGATO 5** Elaborato Planimetrico), parzialmente ristrutturato nella parte



anteriore, con archi e volte rivestite in pietra viva, mentre nella parte posteriore prospiciente via [REDACTED] si presenta allo stato rustico, così come si può osservare **dalle foto nn.5-6-7-8 dell'Allegato fotografico n.3.**

2. Il subalterno 2, destinato attualmente ad abitazione, ha un unico accesso dal civico 43 della Via [REDACTED] dal quale, attraverso una rampa di scale (**foto 9 Allegato 3**) si accede al piano rialzato composto da piccolo soggiorno dal quale si accede ad un bagno, una camera da letto (cfr. **foto nn. 10-11-12 ALL.3**) e ad una scala di accesso ai piani superiori: il primo piano è composto da due camere da letto contigue e comunicanti, ciascuna provvista di ripostiglio (cfr. **foto nn. 14-15-16 ALL.3**); proseguendo attraverso la rampa di scale si accede al secondo e ultimo piano composto da ampia cucina abitabile con annesso ripostiglio. Dalla cucina è possibile accedere al terrazzo scoperto (cfr. **foto nn. 17-18-19-22 ALL.3**). Il vano cucina è dotato di una pompa di calore marca [REDACTED] (cfr. **foto nn. 20-21 ALL.3**) la cui macchina esterna è posizionata sul terrazzo. La tettoia della cucina è rivestita esternamente da tegole marsigliesi (cfr. **foto n. 23 ALL.3**) ed internamente da laminato in legno chiaro.

L'immobile si presenta in discrete condizioni d'uso, presente l'impianto elettrico sottotraccia, pavimentato e intonacato a civile liscio, infissi in legno laccato bianco in discrete condizioni manutentive. Esso è fornito da energia elettrica, acqua potabile (vi è anche un'autoclave posto sul terrazzo all'ultimo piano); assente l'allaccio alla rete del gas metano, assente l'impianto di riscaldamento. Il sanitario è garantito dalla presenza di uno scaldabagno di marca [REDACTED] posto nel bagno (foto n.12 **ALL.3**).

Il tutto come riportato nell' Elaborato planimetrico **ALLEGATO 5** redatto successivamente al sopralluogo.

AVVERTENZA

Si segnala che lo stato dei luoghi dell'immobile risulta essere difforme dalla planimetria



catastale agli atti del NCEU; pertanto non essendo stata rinvenuta nessuna pratica edilizia (cfr. **ALLEGATO 6** - Comunicazione del Comune di Turi in merito alla richiesta di accesso agli atti), la conformità urbanistica è sancita dagli atti catastali ai sensi dello stato di legittimazione urbanistica art 9 bis DPR 380. Nello specifico al piano interrato vi sono aperture e ampliamenti di due varchi realizzati su muri tra vani che si configurano come irregolarità e dovranno essere sanati ex art 94 del DPR 380 ovvero l'aggiudicatario dovrà provvedere con denuncia delle opere da sanare ed al collaudo statico con norme sismiche vigenti al momento della sanatoria. Si stima che tale regolarizzazione tecnico-amministrativa possa ammontare a €.6.000,00.

Al primo piano della planimetria catastale non è riportato un varco di accesso al ripostiglio di servizio con accesso dalla prima stanza da letto. Al secondo piano vi sono una cucina abitabile con ripostiglio annesso, che non sono riportati sulla planimetria catastale; a riprova lo stesso atto di compravendita del notaio [REDACTED] (cfr. **pag.2 dell'ALL. 4**) riporta nella descrizione "*due vani e accessori al primo piano (che nella descrizione corrisponde invece al piano rialzato), due vani al secondo piano (che nella descrizione corrisponde invece al primo piano) e tettoie sovrastanti (riferente al terrazzo del secondo piano)*". Dal che si dovrà prevedere la demolizione delle opere abusive e il ripristino alle condizioni originarie, con la predisposizione della cucina in un altro ambiente (verosimilmente nel soggiorno al piano rialzato), per una stima delle opere di abbattimento, con relativa chiusura degli impianti preesistenti al piano secondo e predisposizione degli impianti idrico fognario ed elettrico nel nuovo vano cucina pari a €.4.000,00.

Queste cifre sono tuttavia indicative, essendoci elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario pari al 15%, che il Giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

Considerate le dimensioni e la conformazione planimetrica, e per come si presenta sia



catastalmente che allo stato dei luoghi, è deducibile che **l'immobile è divisibile in due lotti.**

3. DATA PRESUMIBILE INIZIO COSTRUZIONE

A seguito di ricerche catastali è stato possibile risalire alla data di iscrizione ai beni fondiari al 5.5.1976 della particella catastale [REDACTED] del Foglio di mappa [REDACTED] del Comune di Turi in provincia di Bari. Tuttavia, trattandosi di un fabbricato inserito nel centro storico di Turi, si può datare tale immobile a cavallo tra gli ultimi anni dell'800 e i primi decenni del 1900, anche in virtù delle caratteristiche costruttive risalenti a tale periodo. Vi è da specificare tuttavia che è evidente che siano stati eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria risalenti verosimilmente alla data di acquisto da parte della debitrice (2008) e di cui non vi è traccia di comunicazione presso il SUE del Comune di Turi (cfr. **ALLEGATO 6** - Comunicazione del Comune di Turi in merito alla richiesta di accesso agli atti trasmessa il 16 agosto 2023 a seguito della richiesta inviata il 3 marzo 2023).

4. VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Si riscontra che sussiste per l'immobile pignorato continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ved. **ALLEGATO 7** Ispezione ipotecaria del 28/02/2023).

Inoltre, si precisa che nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile e le relative intestazioni ovvero l'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Comune di Turi (BA) [REDACTED]

[REDACTED], entrambi intestati a :

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1)
- pervenuti con **Atto pubblico notarile** di compravendita notaio [REDACTED] dell'11/01/2008 rep. n. [REDACTED] trascritto il 15/01/2008 [REDACTED] da [REDACTED] (1/2 di piena proprietà) e [REDACTED] (1/2 di piena proprietà) (ved. **ALLEGATO N.4**).



P.E. n. [REDACTED]/2022 AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c/ [REDACTED]

- a [REDACTED] e [REDACTED] perveniva con atto pubblico notarile del notaio [REDACTED] del 30/10/1980 r.g. [REDACTED] r.p. [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari a 1/1.

I gravami del ventennio sono di seguito riportati:

1. **ISCRIZIONE-Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto del Notaio [REDACTED] del 15/01/2008 al r.g. [REDACTED] e al r.p. [REDACTED] a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A..
2. **ISCRIZIONE - Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia delle Entrate riscossione di Roma del 20/01/2012 rep. [REDACTED] e iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21/01/2020 al r.g. [REDACTED] e r.p. [REDACTED] a favore dell'Agenzia delle Entrate - riscossione
3. **TRASCRIZIONE-Verbale di pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. UNEP presso Corte D'Appello di Bari del 07/11/2022 rep. n. [REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/11/2022 r.g. [REDACTED] r.p. [REDACTED] a favore di AMCO-asset Management Company S.p.A. a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 sulla proprietà riportata al NCEU del Comune di Turi (BA) Fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 1-2.

Si precisa infine che trattandosi di edificio indipendente di unico proprietario, non vi sono spese condominiali da imputare.

5. STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di valutazione, ubicato nel Comune di Turi (BA) è costituito da un edificio terra-cielo alla via [REDACTED] n. 41-43-45, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni 1-2 di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1), ricadente nella zona **A1** - Centro Storico del PUG vigente del Comune di Turi (BA), area destinata principalmente al residenziale. Il PUG del Comune di Turi "*persegue la tutela del patrimonio artistico, storico tipologico e ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei singoli monument e degli insediamenti monumentali, sia degli edifici e degli insiemi edilizi che hanno carattere ambientale*"



(art. 3.1 del PUG strutturale), pertanto si ritiene tale immobile sia vincolato dal punto di vista storico-ambientale.

Per la valutazione oggettiva, a seguito di indagini di mercato e ricerche, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture similari, tenuto conto della superficie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi e, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato**, considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo** e utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.). Si determina come valore unitario medio pari a:

- **€/mq 300,00**, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre, da ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2022 - 2° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia delle Entrate di Bari (ved. **ALLEGATO 8**):

Provincia: Bari

Comune: Turi

Fascia/zona: Centrale/ Centro storico fino a Piazza La Chiesa – via Maggiore Orlandi -

G. Massari - Largo Marchesale - Via Putignano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni	NORMALE	480	700	L



FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, si procede alla valutazione del **lotti di vendita** di cui allo schema di bando che su foglio a parte si consegna insieme al presente elaborato.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEI COSTITUITI LOTTI

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel PUG del Comune di Turi (BA), del deprezzamento per il ristoro dei fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del considerato bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, applicando i coefficienti di riduzione per ogni singola superficie.

Si assegnano pertanto i seguenti lotti:

LOTTO N.1:

Locale seminterrato ad uso deposito sito in Turi (BA) alla Via [REDACTED] nn. 41-45

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Deposito	mq.90,00	25%	mq. 22,50	1
TOTALE superficie convenzionale			mq. 22,50	1

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Turi (BA) alla Via [REDACTED] nn. 41-45:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Deposito in Turi (BA) alla Via [REDACTED] nn. 41-45	mq. 22,50	€/mq. 300	€. 6.750,00	€. 6.750,00

Totale Valore di Stima €. 6.750,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

LOTTO N.2:

Civile abitazione su tre livelli comunicanti sita in Turi (BA) alla Via [REDACTED] n. 43



Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Piano rialzato e piano primo	mq.70,00	1	mq. 70,00	2
Piano secondo (terrazzo)	mq.46,00	25%	Mq. 11,50	2
TOTALE superficie convenzionale			mq. 81,50	

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Turi (BA) alla Via [REDACTED] n. 43:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Civile abitazione su tre livelli in Turi (BA) alla Via [REDACTED] n. 43	mq. 81,50	€/mq. 300,00	€. 24.450,00	€. 24.450,00

Totale Valore di Stima € 24.450,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano i seguenti gravami per entrambi i lotti in precedenza descritti, ovvero:

Lotto 1: Locale seminterrato ad uso deposito sito in Turi (BA) alla Via [REDACTED] n. 41-45

Lotto2: Civile abitazione su tre livelli comunicanti sita in Turi (BA) alla Via [REDACTED] n. 43

- **ISCRIZIONE-Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto del Notaio [REDACTED] del 15/01/2008 al r.g. [REDACTED] e al r.p. [REDACTED] a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A..

- **ISCRIZIONE-Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia delle Entrate riscossione di Roma del 20/01/2012 rep. [REDACTED] e iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21/01/2020 al r.g. [REDACTED] e r.p. [REDACTED] a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione

- **TRASCRIZIONE-Verbale di pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. UNEP presso Corte D'Appello di Bari del 07/11/2022 rep. n. [REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/11/2022 r.g. [REDACTED] r.p. [REDACTED] a favore di AMCO-asset



P.E. n. [REDACTED]/2022 AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c/ [REDACTED]

Management Company S.p.A. a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 sulla proprietà riportata al NCEU del Comune di Turi (BA) Fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 1-2.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. [REDACTED]/2022:

- accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come specificato nella certificazione notarile del notaio [REDACTED] [REDACTED], in atti resa ai sensi della Legge n.302/1998, a seguito dell'esperito sopralluogo del 6 marzo 2023 (ved. **ALLEGATO 9**) eseguito insieme al Custode Avv. Nicola Colapietro e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati con annotazioni inserite;
- verificato che l'immobile non è gravato da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, ad eccezion fatta delle summenzionate, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità e che lo stesso risulta occupato;
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto, della commerciabilità del bene, della ridotta potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua ed energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni e in riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2022 - 2° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari (ved. **ALLEGATO N.8**);

la scrivente esperto estimatore Ing. Anna Damiani,

D E T E R M I N A

che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità ai seguenti LOTTI:

LOTTO N.1: Locale seminterrato ad uso deposito riportato al NCEU del Comune di Turi (BA) al foglio di mappa [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 1, cat. A6 Classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq.90, rendita Euro 83,92 di Via [REDACTED] n.48-52 (nn.41-43), intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1) è stimato pari a **€. 6.750,00**=(diconsi Euro seimilasettecentocinquanta/00), con vendita



immobiliare non soggetta ad I.V.A.

LOTTO N.2: Immobile per uso civile su tre livelli riportato al NCEU del Comune di Turi (BA) al foglio di mappa [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 2 cat. A4 Classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq.99, rendita Euro 218,46, Via [REDACTED] n.50 (n.43) piani 1-2-3, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietà 1/1), è stimato pari a **€. 24.450,00**=(diconsi Euro ventiquattromilaquattrocentocinquanta/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

Infine, la scrivente C.T.U. riguardo al mandato conferitole dal Giudice Esecutore Dott.ssa Chiara Cutolo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Con ossequio.

Bari, 8 settembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

(ing. Anna DAMIANI)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.



ELENCO ALLEGATI (N.13)

- ALLEGATO 1** Certificazione notarile del notaio [REDACTED]
- ALLEGATO 2** Documentazione catastale (visure attuali, storiche, Planimetrie agli atti, estratto di mappa) dell'unità immobiliare Turi (BA)
- ALLEGATO 3** Elaborato fotografico consistente in nn. 23 fotografie
- ALLEGATO 4** Atto pubblico notarile di compravendita notaio [REDACTED]
- ALLEGATO 5** Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 6** Richiesta di accesso agli atti del 3 marzo 2023 e comunicazione del Comune di Turi del 16 agosto 2023
- ALLEGATO 7** Ispezione ipotecaria del 28/02/2023
- ALLEGATO 8** Quotazione di mercato della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 2° semestre
- ALLEGATO 9** Verbale di accesso del 6 marzo 2023
- ALLEGATO 10** Check list sistema conservatoria.
- ALLEGATO 11** Schema di Bando

