

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 202/2023 R.G.E.
LOTTO UNICO**



promosso da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

in danno di:

CTU:

E-mail:

Pec:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
2. Oggetto della perizia	pag. 9
3. Accertamenti preliminari	pag. 9
4. Descrizione dell'immobile	pag. 10
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale	
4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano S1-1)	
4.3.1. Finiture interne dell'immobile	
4.3.2. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 17
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 18
7. Provenienza dell'immobile	pag. 18
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 19
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 21
10. Regolarità edilizia	pag. 22
11. Determinazione del valore del lotto unico	pag. 22
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 24
13. Prezzo a base d'asta del lotto unico	pag. 24
14. Conclusioni	pag. 24
ALLEGATI	pag. 25

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
- Decreto di nomina del CTU emesso dal **Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO** in data 9.08.2023. Data di giuramento: **17.08.2023**.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 9.08.2023 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO, la sottoscritta Arch. Stefania TATEO 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. 202/2023 R.G.E.**, promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di _____, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'Avv. _____.

. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice 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*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 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*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL**

LAVORO SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 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 specifichi 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*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 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;*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- 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 é 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

censo, livello o civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 son 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 é 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 identificativo catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip ...".*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettato l'incarico (depositato telematicamente il 17.08.2023) **in data 6.09.2023 alle ore 9:30** si recava presso l'immobile oggetto di procedura, siti nel Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) in Via Don Cesare Franco n. 71, unitamente al Custode Giudiziario, l' _____ e alla presenza della debitrice esecutata, la Sig.ra _____ . Durante le operazioni peritali, é stata accertata l'ubicazione, la consistenza ed i confini

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

dell'immobile pignorato. Contestualmente é stato eseguito il rilievo metrico e fotografico.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU, procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari- Territorio-Servizi Catastali (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e della visura catastale), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente (Servizio di Pubblicità Immobiliare) al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. Infine, é stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Acquaviva delle Fonti per la verifica della regolarità urbanistica del bene pignorato.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Maria LANDOLFO di Napoli (NA) del 12.06.2023, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, l'immobile oggetto di valutazione sito in **Acquaviva delle Fonti (BA)**, risulta essere il seguente:

- 1. Abitazione al piano primo** interno numero 4 con annesse **due cantine al piano S1** interno numero 4, identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 46, particella n. 4611 sub. n. 4, alla Via Don Cesare Franco n. 71, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 116 mq (totale escluse aree scoperte 112 mq), rendita catastale € 298,25.

Il bene sopra indicato é intestato a:

- _____, proprietaria per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ ;
- _____, proprietario per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ .

3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio LANDOLFO Maria di Napoli (NA) del 12.06.2023. La predetta certificazione notarile

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

risale all'atto di acquisto (del 28.03.1988) precedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 29.05.2023. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa, mentre non risultano depositati l'estratto storico catastale ed il certificato di stato civile degli esecutati. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, gli stessi debitori all'epoca dell'acquisto del bene in esame (il 26.05.2010) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano primo** interno 4 con annesse **due cantine** adiacenti al **piano seminterrato** interno 4, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti (BA) alla Via Don Cesare Franco n. 71, a breve distanza centro cittadino. L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita alla fine degli anni '60. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza. Il bene in esame, é facilmente raggiungibile partendo dalla piazza centrale (Piazza Vittorio Emanuele II) e per poi proseguire su Via Don Cesare Franco per circa 500 metri, fino a giungere sul luogo di interesse, posto sulla sinistra.



Foto satellitare

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Foto satellitari

La palazzina condominiale di cui fa parte integrante il bene pignorato, é composta da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato, oltre al lastrico condominiale. Nello specifico, il fabbricato condominiale é composto da un piano terra/rialzato e da due piani superiori adibiti a civile abitazione e da un piano seminterrato adibito a cantine. I vari piani sono collegati a mezzo di scala condominiale. Assente l'ascensore. Si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano primo e annesse cantine al piano S1) dall'ingresso comune di Via Don Cesare Franco n. 71 (cfr. all. 2-3-4).

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4.2. Caratteristiche strutturali e di finiture esterne del fabbricato 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; le murature diompagno sono in tufo dello spessore di 30 cm. Il corpo scala condominiale é realizzato con struttura portante in c.a., cosí come i gradini ed i pianerottoli di arrivo e di riposo; le alzate e le pedate sono rivestite in travertino (cfr. all. 4); i pianerottoli di arrivo e di riposo sono anch'essi pavimentati in travertino (cfr. all. 4); le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco e grigio (cfr. all. 4); la ringhiera é in ferro verniciato di colore bianco (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pavimentazione in marmette di cemento e pareti tinteggiate di colore bianco e grigio (cfr. all. 4); il solaio di copertura é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune é in alluminio e vetro (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate principali rifinite ad intonaco civile e idropittura per esterni di colore grigio e basamento in cemento (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore bianco (cfr. all. 4). Si accede al piano seminterrato dall'androne condominiale e precisamente a mezzo di scala in cemento (posta a sinistra dell'androne e chiusa da porta in legno) [cfr. all. 4]; la pavimentazione al piano cantina é in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4).



Foto satellitare

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

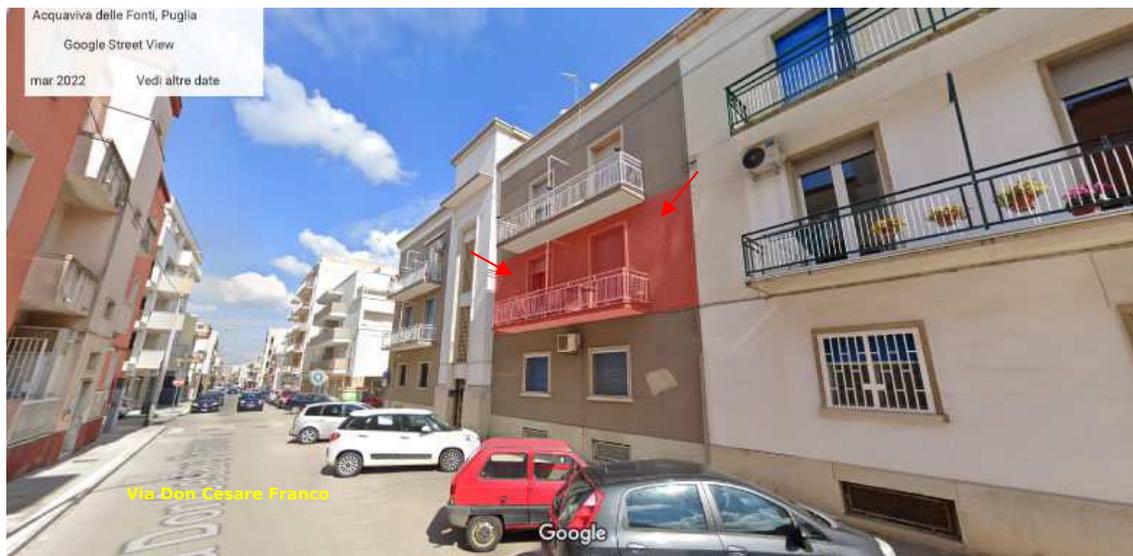


Foto satellitari

4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano primo)

L'**appartamento** in esame, al **piano primo** interno numero 4 con annesse **due cantine** al **piano S1** interno numero 4, facente parte integrante della palazzina sopra descritta, é ubicato di fronte per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4). L'abitazione allo stato attuale è composta dal vano ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, dal vano lavanderia, dal disimpegno, da due camere da letto e da un bagno, oltre a due balconi (cfr. all. 2-3-4). Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dal vano ingresso si accede direttamente nel disimpegno centrale da cui si distribuiscono i vari ambienti, ovvero a destra il vano soggiorno e a sinistra, la cucina (collegata a sua volta al vano lavanderia). Proseguendo lungo il corridoio, si trova a destra, la camera da letto matrimoniale (L1) e in fondo, la

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

camera da letto 2. A sinistra del disimpegno, si trova il bagno. Dal soggiorno e dalla camera da letto L1, si accede al balcone 1 con affaccio su Via Don Cesare Franco, mentre dal vano lavanderia, si accede al balcone 2 con affaccio sul cortile interno. Le cantine al piano S1 sono raggiungibili dal vano scala condominiale e precisamente, giunti al piano, risultano essere le due porte a destra (cfr. all. 2-3-4).

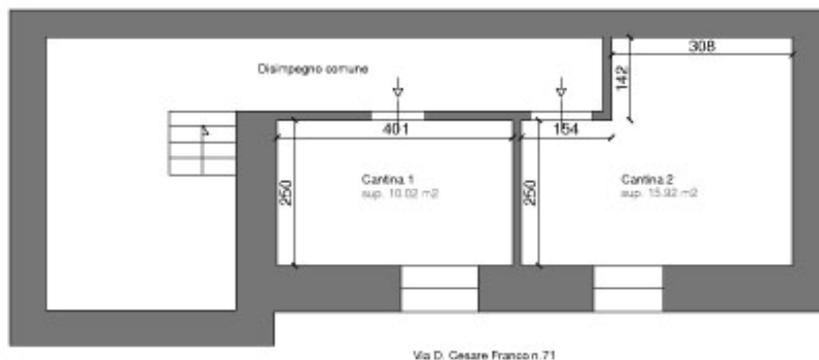
PIANTA PIANO PRIMO

Altezza 2.90m
Superficie lorda abitazione 108.50mq
Superficie netta abitazione 78.14mq
Superficie lorda esterna (balconi) 9.05mq



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Altezza 2.90m
Superficie lorda cantine 39.81mq
Superficie netta cantine 25.94mq



Appartamento per civile abitazione al **piano primo** interno 4 con annesse **due cantine** adiacenti al **piano S1** interno 4, sito in Acquaviva delle Fonti (BA) alla Via Don Cesare Franco n. 71 - **Pianta Piano S1-1. Stato dei luoghi**
Rilievo grafico a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel vano **ingresso** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4). Proseguendo si entra nel **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di 7 mq (cfr. all. 2-3-4). A destra del citato ambiente, si trova il vano **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 17 mq (cfr. all. 2-3-4), dotato di **balcone 1** (in comune con la camera da letto L1) con affaccio su Via Don Cesare Franco, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq (cfr. all. 2-3-4). A sinistra del disimpegno, si trova la **cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq (cfr. all. 2-3-4), collegata al vano **lavanderia** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4) e a seguire, al **balcone 2** con affaccio sul cortile interno, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4). Tornando al corridoio e proseguendo a destra, si entra nella **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 20 mq (cfr. all. 2-3-4). In fondo al corridoio, si trova la **camera da letto 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 2-3-4) e a sinistra, si trova il **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4). Infine, il vano **cantina 1** al piano S1 di pianta rettangolare, sviluppa una superficie utile di circa 10 mq, mentre il vano **cantina 2** al medesimo piano, presenta pianta ad L e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 2-3-4).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



4.3.1. Finiture interne dell'immobile

L'intera abitazione é pavimentata in gres porcellanato (cfr. all. 4). Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura nei vari colori (bianco, beige e beige a stucco) [cfr. all. 4]; il solaio é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti rivestite in parte da piastrelle in gres (cfr. all. 4). La cucina ed il vano lavanderia sono in parte rivestite da piastrelle in ceramica (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno e vetro opaco (cfr. all. 4). Gli infissi sono in anticorodal e vetrocamera con tapparelle in pvc e zanzariere metalliche (cfr. all. 4). I balconi presentano pavimento in gres per esterni (cfr. all. 4). L'accesso al balcone 2 avviene mediante due porte di cui, una in ferro e l'altra in pvc (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione é del tipo blindato (cfr. all. 4). Le due cantine sono pavimentate con marmette di cemento e le pareti compreso il soffitto sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4); le porte di accesso sono in ferro per la cantina 1 ed in legno per la cantina 2 (cfr. all. 4); l'impianto elettrico é di tipo a vista (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato di impianto elettrico (del tipo sottotraccia), di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto videocitofonico, telefono, TV e luci di emergenza. Il bene in esame non é dotato di certificato APE e pertanto, si provvederà alla redazione dello stesso.

4.3.2. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in esame é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 23.12.1968 e depositata presso il N.C.E.U. di Acquaviva delle Fonti- all. 2), ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica. In

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

merito alla conformità urbanistica/edilizia, la stessa non é stata potuta verificarla per assenza di titoli edilizi (cfr. all. 9).

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T85895, acquisita dalla scrivente in data 11.01.2024 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Acquaviva delle Fonti (BA) risulta essere: abitazione al piano primo identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 46 particella n. 4611 subalterno n. 4**, Via Don Cesare Franco n. 71, interno 4, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 116 mq (totale escluse aree scoperte 112 mq), rendita catastale € 298,25, di proprietà di:

- _____, proprietaria per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ ;
- _____, proprietario per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ .

5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con Via Don Cesare Franco, a sud con il cortile interno, ad est con parti comuni ed altra proprietà e ad ovest con altra proprietà. Le cantine al piano S1 confinano a nord con Via Don Cesare Franco, a sud con il corridoio comune e altra proprietà, ad ovest con altre proprietà e ad est con parti comuni.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano primo è di **108.50 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **9.05 mq**. L'altezza interna utile è di 3 metri. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **78.14 mq**, ed è così composta:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso	Sup. reale netta	3.40	1,00	3.40
Disimpegno	Sup. reale netta	7.00	1,00	7.00
Soggiorno	Sup. reale netta	16.68	1,00	16.68
Cucina	Sup. reale netta	10.40	1,00	10.40
Vano lavanderia	Sup. reale netta	3.28	1,00	3.28
Letto 1	Sup. reale netta	19.53	1,00	19.53
Letto 2	Sup. reale netta	13.53	1,00	13.53
Bagno	Sup. reale netta	4.32	1,00	4.32
		78.14		78.14

La superficie lorda coperta delle **cantine al piano S1** è di **39.81 mq** e la superficie coperta interna netta è di **25.94 mq**. L'altezza interna utile è di 2.90 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Cantina 1	Sup. reale netta	10.02	1,00	10.02
Cantina 2	Sup. reale netta	15.92	1,00	15.92
		25.94		25.94

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità dei debitori ed allo stato attuale, utilizzato come abitazione dalla Signora
e dalla figlia.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T85895, acquisita dalla scrivente in data 11.01.2024 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile in questione é di proprietà di:

- _____, proprietaria per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, C.F. _____;
- _____, proprietario per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con _____, nato a _____ il _____, C.F. _____,

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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

12.06.2023, si legge che nel ventennio, l'unità immobiliare in oggetto é pervenuto in "... proprietà dei coniugi _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ e _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ in regime di comunione legale a loro pervenuto per acquisto da _____ nata ad _____ il _____ , in virtù di atto di compravendita per notar COTUGNO Angela del 26.05.2010 rep. n. 27389/11447, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 1.06.2010 ai nn. 26584/17240; alla suindicata _____ quanto sopra é pervenuto per acquisto da _____ nata a _____ l' _____ , da _____ nata a _____ il _____ , da _____ nata ad _____ il _____ e da _____ nata a _____ il _____ , in virtù di atto di compravendita per notar AMENDOLARE Francesco del 26.05.2005, rep. 47627/12838, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 8.06.2005 ai nn. 29271/17993; alle suindicate _____ , _____ e _____ quanto sopra é pervenuto in virtù dei seguenti titoli: successione legale di _____ nato ad _____ il _____ e deceduto il _____ , giusta denuncia del 1.04.2005 n. 79 vol. 82, trascritta presso la Conservatoria di Bari addì 6.09.2005 ai nn. 46674/28925 con la quale _____ riceve la quota di 1/6 di piena proprietà, _____ , _____ e _____ ricevono la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno; atto di compravendita per notar SUSCA Giuseppe del 28.03.1988, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 13.04.1988 ai nn. 12241/9484 con il quale _____ , in comunione dei beni, acquista la quota di 1/1 di piena proprietà dal **COMUNE DI ACQUAVIVA DELLE FONTI** con sede in Acquaviva delle Fonti ...".

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Acquaviva delle Fonti (BA) alla Via Don Cesare Franco n. 71, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. Ipoteca volontaria (attiva) n. 42366 di R.G. e n. 5107 di R.P. del

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

9.11.2012, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 09339391006 e contro

nata a il C.F. ,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e nato a il C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

comunione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio LABRIOLA Michele di Bari (BA) del 7.11.2012, repertorio n. 45895/16290. Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Importo ipoteca: **€ 308.000,00**;

Importo capitale: **€ 154.000,00**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 46 particella n. 4611 subalterno n. 4).

2. Trascrizione n. 26168 di R.G. e n. 19819 di R.P. del 29.05.2023 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 09339391006 e contro nata a

il C.F. , per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e

nato a il C.F.

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di

comunione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP Corte di Appello di Bari in data 18.05.2023 repertorio n. 3709, contenente

verbale di pignoramento immobili gravante sull'immobile in esame.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 12.01.2024 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 della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1 e 2**.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

8.2. 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.

8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

In base al sopralluogo effettuato ed in base agli accertamenti svolti presso gli uffici competenti, risulta che:

Differmità urbanistico- catastali: non é stato possibile accertare la regolarità urbanistico/catastale, in quanto l'immobile in esame, é stato realizzato antecedentemente al 1967 senza alcuna autorizzazione edilizia, e pertanto, non esiste alcun titolo edilizio.

Differmità urbanistico- edilizie: non é stato possibile accertare la regolarità urbanistico/catastale, in quanto l'immobile in esame, é stato realizzato antecedentemente al 1967 senza alcuna autorizzazione edilizia.

Differmità catastali: l'immobile in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, é conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito alle spese di gestione dell'immobile, la scrivente CTU non é stata in grado di reperire tali informazioni nonostante i numerosi solleciti allo

(cfr. all. 8). Pertanto:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non specificato.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non specificato.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non specificato.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti, risulta che l'immobile oggetto della presente procedura, é stato costruito **senza alcuna autorizzazione edilizia** e conseguente Certificato di Abitabilità e/o Agibilità, in quanto **realizzato in data anteriore al primo settembre 1967** e pertanto, **non esiste** alcuna pratica edilizia in merito (cfr. all. 9).

Dal confronto tra la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), sono state riscontrate le seguenti **difformità**, ovvero:

- sulla planimetria catastale non viene riportato il balcone 2 e la veranda indicata é attualmente il vano lavanderia (cfr. all. 2-3-4).

Pertanto é necessario l'**aggiornamento della planimetria catastale** da depositare presso gli Uffici Tecnici del N.C.E.U.. Si stima un **costo complessivo di circa 500,00 euro** e comprende diritti e oneri ed il compenso del professionista (per la presentazione e redazione della pratica catastale DOCFA).

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Sulla base di tutte le informazioni acquisite, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similare 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 Acquaviva delle Fonti, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 1.200,00 ai €/mq 1.500,00, per un valore medio pari a €/mq 1.350,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agazia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2023, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo,

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

ubicati nella fascia denominata "B2/Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONE XIII-GUARICCI-S. GIOVANNI B.-UNGARETTI-GENTILE-PETRARCA-FERMI" del Comune di Acquaviva delle Fonti, i cui importi variano dai €/mq 850,00 ai €/mq 1.250,00, per un valore medio pari a €/mq 1.050,00.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche similari a quello di interesse, é pari a:

Valore medio/mq di mercato = $(1.350,00 + 1.050,00) / 2 = \text{€/mq } 1.200,00$

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 del bene e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'abitazione in esame presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è buono. Buone le condizioni di conservazione e manutenzione delle cantine al piano seminterrato. Infine, l'immobile é ubicato a breve distanza dal centro cittadino e la zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione (fine anni '60), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.200,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto unico, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeraia per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (balconi) e i locali cantina al piano S1, ragguagliate queste ultime con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*, da cui si ricava:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL**

LAVORO SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	108.50	1.00	108.50
Balconi	Sup. reale lorda	9.05	0.30	2.71
Vani cantina al piano S1	Sup. reale lorda	39.81	0.50	19.90
		157.36		131.11

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento a **131 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€}/\text{mq } 1.200,00 \times 131 \text{ mq} = \text{€ } 157.200,00$$

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

€ 23.580,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 500,00

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

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

$$(157.200,00 - 23.580,00 - 500,00) = \text{€ } 133.120,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 133.000,00 (Euro Centotrentatremila/00)**.

14. 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, oltre agli allegati.

Con osservanza

Il CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 202/2023 R.G.E. promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

ALLEGATI LOTTO UNICO

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 informazioni allo Studio Habita;
9. Comunicazione dell'UTC di Acquaviva delle Fonti.