

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 405/2020 R.G.E.
LOTTO UNICO



promosso da:

BRISCA SECURITISATION SRL

in danno di:

CTU:

E-mail:
Pec:



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
2. Oggetto della perizia	pag. 9
3. Accertamenti preliminari	pag. 10
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 T-3)	
4.3.1. Finiture interne dell'immobile	
4.3.2. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 18
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 19
7. Provenienza dell'immobile	pag. 19
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 20
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. 23
10. Regolarità edilizia	pag. 24
11. Determinazione del valore del lotto unico	pag. 24
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 26
13. Prezzo a base d'asta del lotto unico	pag. 26
14. Conclusioni	pag. 26
ALLEGATI	pag. 27



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E., promosso da BRISCA SECURITISATION SRL in danno di _____ - Decreto di nomina del CTU emesso dal **Presidente Dr. Antonio RUFFINO** in data 22.01.2021. Data di giuramento: 27.01.2021.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 22.01.2021 dall'Ill.mo Presidente Dr. Antonio RUFFINO, la sottoscritta _____ iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E., promosso da BRISCA SECURITISATION SRL in danno di _____

_____, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l' _____ sostituita (per rinuncia incarico in data 24.11.2022) dall' _____. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Presidente poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

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

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- 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 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



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento ed il pignoramento non sia stato notificato al 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*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto 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 ostantive; 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*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA

SECURITISATION SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 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*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 ...".*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettato l'incarico (depositato telematicamente il 27.01.2021) in data **2.01.2023 alle ore 11:00** si recava presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Sammichele di Bari (BA) alla Via Indro Montanelli n. 13 alla presenza del Sig. (cfr. all. 1). Durante le operazioni peritali, é stata accertata l'ubicazione, la consistenza ed i confini 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 Sammichele di Bari per la verifica della regolarità urbanistica del bene pignorato.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Giulia MESSINA VITRANO di Corleone (PA) del 25.11.2020, 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 **Sammichele di Bari (BA)**, risulta essere il seguente:

- 1. Abitazione al piano terzo** interno numero 6 con annesso **box auto al piano T**, identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 5, particella n. 548 sub. n. 39, alla Via Indro Montanelli n. 9*, piano 3-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 122 mq (totale escluse aree scoperte 117 mq), rendita catastale € 542,28.

Il bene sopra indicato é intestato a:

- _____, proprietario per la **quota di 1/1** in regime di separazione legale dei beni, nato a _____ il _____, C.F. _____.

Precisazioni. Allo stato attuale l'accesso all'immobile in esame, avviene dal civico numero 13 di Via Indro Montanelli e non dal civico numero 9 della medesima via. Pertanto, andrebbe **corretto** il dato catastale.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 MESSINA VITRANO Giulia di Corleone (PA) del 25.11.2020. La predetta certificazione notarile risale all'atto di assegnazione (del 13.12.1988) trascritto (il 29.12.1988) in data antecedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 16.11.2020. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa, l'estratto storico catastale ed il certificato di stato civile dell'esecutato. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, lo stesso debitore all'epoca dell'acquisto del bene in esame (il 16.02.2006) era coniugato in regime di separazione 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 terzo** interno numero 6 con annesso **box auto al piano terra**, sito nel Comune di Sammichele di Bari (BA) alla Via Indro Montanelli n. 13, a meno di 1Km di distanza dal centro cittadino. L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di un complesso residenziale costruito negli anni '80 ed ubicato ad angolo tra la Via Indro Montanelli e Via Salvador Allende. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza (a breve distanza) di tutte le attività a servizio della residenza. Il bene in esame, é facilmente raggiungibile partendo dalla piazza centrale (Piazza Vittorio Veneto) e proseguendo su Corso Vittorio Emanuele II fino ad incrociare sulla sinistra Via Firenze. Dalla citata via, si prosegue su Via Cristoforo Colombo per poi girare a sinistra su Via Luigi Sturzo e a seguire, su Via Falcone e Borsellino fino ad incontrare sulla sinistra, Via Salvador Allende. Da quest'ultima strada si percorrono circa 100 m per incrociare Via Indro Montanelli e giungere sul luogo di interesse, posto subito a destra.

Il complesso residenziale di cui fa parte integrante il bene pignorato, é costituito da quattro palazzine attigue (lotti nn. 17-18-19 e 20) e formate da quattro piani fuori terra di cui, al piano terra sono presenti i box auto e ai piani superiori si trovano gli appartamenti per civile abitazione, oltre ai relativi lastrici solari condominiali. I vari



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

piani sono collegati a mezzo di scale condominiali e relativi ascensori. Il lotto su cui insiste il complesso edilizio é recintato sui quattro lati da muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro (cfr. all. 4). Ogni palazzina condominiale presenta un proprio ingresso pedonale e carrabile. Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano terzo e box auto al piano terra del lotto n. 20) dal fabbricato condominiale ubicato in fondo al cortile interno (sulla sinistra) e con ingresso comune a mezzo di cancello pedonale dal civico numero 13 di Via Montanelli e di cancello carrabile dal civico numero 15 della medesima via, entrambi in ferro ed elettrici (cfr. all. 5).

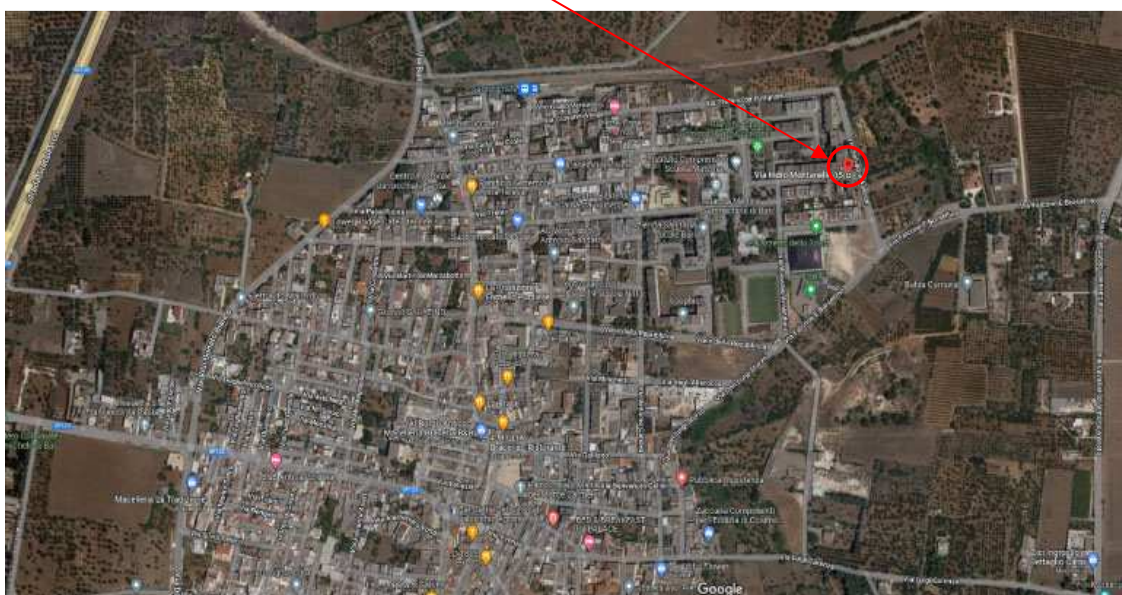


Foto satellitari



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Foto satellitari

4.2. Caratteristiche strutturali e di finiture esterne del fabbricato condominiale

Il complesso residenziale presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tampono sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. I corpi scala condominiali sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il fabbricato condominiale di interesse presenta il vano scala comune, di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate compreso i pianerottoli, rivestiti in travertino (cfr. all. 5); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinte con idropittura di colore beige e solaio, tinte di colore bianco (cfr. all. 5); la ringhiera é in ferro



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

verniciato di colore nero (cfr. all. 5). L'androne condominiale presenta anch'essa pavimentazione in travertino e pareti tinteggiate di colore beige (cfr. all. 5); il solaio è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 5). Il portone di ingresso comune è in anticorodal e vetro normale (cfr. all. 5). I prospetti esterni della palazzina condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore beige (cfr. all. 5); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore grigio antracite (cfr. all. 5). Il cortile condominiale è pavimentato con asfalto bituminoso (cfr. all. 5).



Foto satellitari



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Foto satellitari

4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano terzo)

L'appartamento in esame, **al piano terzo** interno numero 6 con annesso **box auto al piano terra**, facente parte integrante del fabbricato sopra descritto, è ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 3-4-5,8). L'abitazione allo stato attuale è composta dal soggiorno, dalla cucina, da tre camere da letto, da un bagno con antibagno, dal disimpegno e dal ripostiglio, oltre a due balconi (di cui uno chiuso da struttura in alluminio e vetro) [cfr. all. 3-4-5,8]. Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dall'ingresso si accede a destra nel vano soggiorno e a sinistra nel vano cucina a sua volta collegato alla veranda (non legittima). Attiguo al soggiorno è presente una prima camera da letto e



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

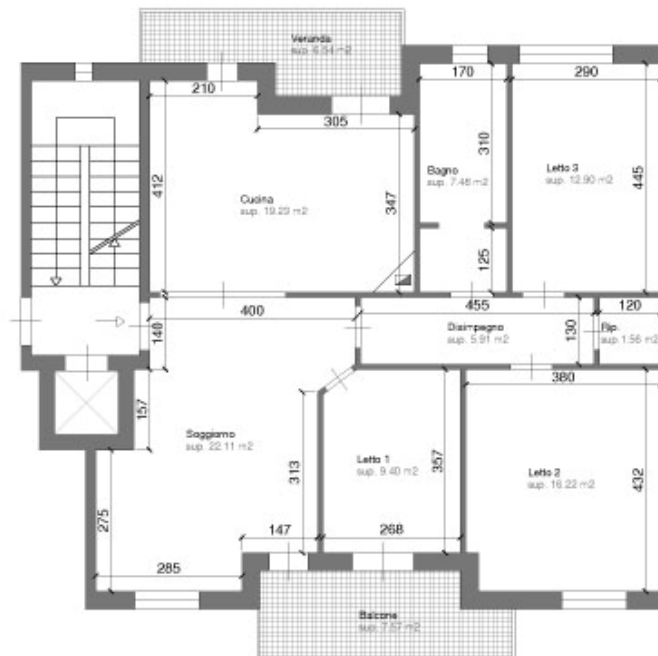
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

proseguendo di fronte all'ingresso, si entra nella zona notte distribuita a mezzo del disimpegno, collegato a sua volta a destra, con la camera da letto matrimoniale, di fronte con il ripostiglio e a sinistra con la terza camera da letto e con il bagno attiguo. Il balcone con accesso dal soggiorno, presenta affaccio sul cortile interno (lato Via Salvador Allende), così come la veranda (cfr. all. 3-4-5,8). Il box auto al piano terra é raggiungibile dal cortile interno e precisamente, entrando dall'accesso carrabile comune di Via Indro Montanelli n. 15, risulta essere l'ultimo in fondo sulla sinistra (cfr. all. 3-4-5,8).

PIANTA PIANO TERZO - INTERNO 6

Altezza 2.70 m
Superficie lorda abitazione 110.68mq
Superficie netta abitazione 94.81mq
Superficie lorda esterna (balcone e veranda non legittima) 14,80mq



PIANTA PIANO TERRA - INTERNO 6

Altezza 2.40 m
Superficie lorda box auto 19.52mq
Superficie netta box auto 16.04mq



Appartamento per civile abitazione **al piano terzo** interno 6 con **annesso box auto al piano terra**, sito in Sammichele di Bari (BA) alla Via Indro Montanelli n. 13 -

Pianta Piano T-3. Stato dei luoghi

Rilievo grafico a cura del CTU

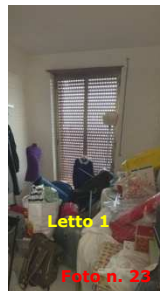


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene a destra nel vano **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di 22 mq (cfr. all. 3-4-5,8), dotato di **balcone** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 8 mq (cfr. all. 3-4-5,8). Proseguendo a sinistra dell'ingresso, si entra nel vano **cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 19 mq (cfr. all. 3-4-5,8) collegata alla **veranda** (non legittima) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 3-4-5,8). Attiguo al soggiorno si trova la **camera da letto 1** (attualmente adibito a vano guardaroba) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 3-4-5,8). Procedendo nella zona notte a mezzo del **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq (cfr. all. 3-4-5,8), si entra a destra nella **camera da letto 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 3-4-5,8) e di fronte, nel **ripostiglio** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 2 mq (cfr. all. 3-4-5,8). Attiguo a quest'ultimo ambiente, si trova la **camera da letto 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 3-4-5,8) e a seguire, il **bagno** con antibagno di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 3-4-5,8). Infine, il **box auto** al piano terra di pianta rettangolare, sviluppa una superficie utile catastale di circa 16 mq (cfr. all. 3-4-5,8).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4.3.1. Finiture interne dell'immobile

L'intera abitazione é pavimentata in gres porcellanato (cfr. all. 5). Le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 5). Il bagno con antibagno, dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica (cfr. all. 5). Nel vano cucina é presente un camino attualmente non funzionante (cfr. all. 5). La veranda chiusa da struttura in anticorodal e vetro, é rivestita a tutta altezza da piastrelle di ceramica smaltata (cfr. all. 5). Le porte interne sono in legno così come la porta di ingresso dell'abitazione (cfr. all. 5). Gli infissi sono in anticorodal e vetrocamera con tapparelle in pvc e zanzariere metalliche (cfr. all. 5). I balconi presentano pavimento in gres per esterni (cfr. all. 5). Il box auto al piano terra presenta pavimentazione in marmette di cemento (cfr. all. 5); le pareti sono tinteggiate di colore bianco ed in parte rivestite da piastrelle di ceramica (cfr. all. 5); il solaio é anch'esso tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 5); é presente un lavabo ed un piccolo soppalco (cfr. all. 5); l'impianto elettrico è del tipo a vista con cavi in pvc (cfr. all. 5); l'infisso é in ferro e vetro opaco (cfr. all. 5); l'immobile, è chiuso da serranda avvolgibile metallica con apertura elettrica (cfr. all. 5).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto citofonico, telefono, TV, luce di emergenza e due unità split. 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 14.01.1988 e depositata presso il N.C.E.U. di Sammichele di Bari - all. 3) e sul progetto autorizzato con Concessione Edilizia di Variante n. 126/1987 del 15.02.1988 (cfr. all. 8), ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T390064, acquisita dalla scrivente in data 9.02.2021 (cfr. all. 6), l'immobile sito in Sammichele di Bari (BA) risulta essere: abitazione al piano terzo con annesso box auto al piano terra identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 5 particella n. 548 subalterno n. 39**, Via Indro Montanelli n. 9 interno 6, piano 3-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 122 mq (totale escluse aree scoperte 117 mq), rendita catastale € 542,28, di proprietà di:

- _____, proprietario per la **quota di 1/1** in regime di separazione legale dei beni, nato a _____ il _____, C.F. _____.

5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con altra proprietà, a sud con parti comuni e ad ovest e ad est con il cortile interno. Il box auto al piano terra confina a nord e a sud con altre proprietà e ad ovest e ad est con il cortile interno.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano terzo è di **110.68 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi di cui uno chiuso da veranda) è di **14.80 mq**. L'altezza interna utile è di 2.70 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **94.81 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso/Soggiorno	Sup. reale netta	22.11	1,00	22.11
Cucina	Sup. reale netta	19.23	1,00	19.23
Disimpegno	Sup. reale netta	5.91	1,00	5.91
Letto 1	Sup. reale netta	9.40	1,00	9.40
Letto 2	Sup. reale netta	16.22	1,00	16.22
Letto 3	Sup. reale netta	12.90	1,00	12.90
Bagno	Sup. reale netta	7.48	1,00	7.48
Ripostiglio	Sup. reale netta	1.56	1,00	1.56
		94.81		94.81

La superficie lorda coperta del box auto al piano T è di **19.52 mq**. L'altezza interna utile è di 2.40 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **16.04 mq**, ed è così composta:



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Box auto	Sup. reale netta	16.04	1.00	16.04
		16.04		16.04

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità del debitore e dallo stesso utilizzato come abitazione e box auto.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T390064, acquisita dalla scrivente in data 9.02.2021 (cfr. all. 6), si attesta che l'immobile in questione é di proprietà di:

- _____, proprietario per la **quota di 1/1** in regime di separazione legale dei beni, 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 G. MESSINA VITRANO di Corleone (PA) del 25.11.2020, si legge che "... All'esecutato _____ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Sannichele di Bari Foglio 5 Particella 548 Sub. 39 é pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 16.02.2006 numero di repertorio 385/2006 TRIBUNALE DI BARI trascritto il 24.02.2006 nn. 9896/6392 da potere di _____ nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ per quota di 1/2 e _____ nata il _____ a _____ Codice fiscale _____ per quota di 1/2. Al signor _____, la quota intera della proprietà superficiale in regime di comunione legale con _____ nata a _____ il _____, é pervenuta per atto di assegnazione del 13.12.1988 numero di repertorio 11219 Notaio CIOFFI Giuseppina di Bari, trascritto il 29.12.1988 nn. 43962/33772. Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione di pignoramento, **non si rilevano provenienze in capo a** _____

..."



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Sammichele di Bari (BA) alla Via Indro Montanelli n. 13, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 5911 di R.G. e n. 1017 di R.P. del 7.02.2008, a favore di **BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA** con sede in Genova (GE) C.F. 03285880104 e contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

_____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio CASTELLO Andrea di Genova (GE) del 1.02.2008, repertorio n. 89972/33047. Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Importo ipoteca: **€ 256.000,00**;

Importo capitale: **€ 128.000,00**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 5 particella n. 548 subalterno n. 39).

- 2. Trascrizione*** n. 45716 di R.G. e n. 28884 di R.P. dell'8.10.2010 a favore di **BANCA CARIGE SPA** con sede in Genova (GE) C.F. 03285880104 e contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

_____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 1.07.2010 repertorio n. 144/2010, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame.

- 3. Ipoteca giudiziale** n. 21676 di R.G. e n. 2455 di R.P. del 24.06.2014, a favore di **BANCA 24-7 SPA** con sede in Bergamo (BG) C.F. 02805490162 e contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

_____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rutigliano in data 22.09.2010 repertorio n. 754/2010.

Importo ipoteca: **€ 24.500,00**;

Importo capitale: **€ 15.328,98**.

Note: gravante sull'immobile in esame (foglio n. 5 particella n. 548 subalterno n. 39).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4. Trascrizione n. 46035 di R.G. e n. 32512 di R.P. del 16.11.2020 a favore di **BRISCA SECURITISATION SRL** con sede in Conegliano (TV) C.F. 04880740263 e contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 23.10.2020 repertorio n. 6326, contenente verbale di pignoramento immobili gravante sull'immobile in esame.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 27.01.2023, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), **non sono emerse altre formalità** gravanti sul bene in esame. Si riportano le seguenti annotazioni non indicate sulla certificazione notarile:

Annotazioni ad trascrizione- Restrizione dei beni a favore di **BANCO DI SICILIA** con sede in Bari (BA) C.F. 00105780829, contro

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____
e _____ nata a _____
l' _____ C.F. _____, in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari il 14.06.2008 repertorio n. 628, trascritto il 20.11.2008 ai nn. 55408/8264. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 40463 di R.G. e n. 30980 di R.P. del 13.11.1991 a favore di BANCO DI SICILIA con sede in Bari (BA) C.F. 00105780829, contro _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e _____ nata a _____ l' _____ C.F. _____, in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 8.11.1991, contenente verbale di pignoramento immobili gravante sull'immobile in esame e su altro bene non oggetto di interesse.

Note: la predetta annotazione riguarda l'immobile in esame (foglio n. 5 particella n. 548 subalterno n. 39).

Annotazioni ad iscrizione- Restrizione dei beni a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO** con sede in Torino (TO) C.F. 00772450011, contro **SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA OASI MURGIANA** con sede in Bari (BA) C.F. 80021410727, nato a _____ il _____



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

C.F. _____ e _____
nata a _____ il _____ C.F. _____,
in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari il 14.06.2008
repertorio n. 628, iscritto il 20.11.2008 ai nn. 55409/8265. Formalità di
riferimento: Iscrizione n. 48650 di R.G. e n. 8965 di R.P. del 29.10.2003 a
favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO- ISTITUTO DI CREDITO DI
DIRITTO PUBBLICO-SEZIONE CREDITO FONDIARIO con sede in Torino (TO)
C.F. 00772450011, contro SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A
RESPONSABILITA' LIMITATA OASI MURGIANA con sede in Bari (BA) C.F.
80021410727, nato a _____ il _____
C.F. _____, per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2 e _____ nata a _____
il _____ C.F. _____, derivante da concessione a
garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio MAGARELLI Corrado di
Castellana Grotte (BA) del 5.12.1983, repertorio n. 97527/12728.

Note: la predetta annotazione riguarda l'immobile in esame (foglio n. 5
particella n. 548 subalterno n. 39).

Infine, **si precisa** che la procedura esecutiva immobiliare promossa presso il
Tribunale di Bari dalla BANCA CARIGE SPA in data 1.07.2010 e trascritta*
l'8.10.2010 ai nn. 45716/28884, é stata **estinta** in data **27.06.2012** e ad oggi
non ancora **cancellata** dai RR.II. di Bari (cfr. all. 7).

In base a quanto indicato, si evidenzia che le formalità (iscrizioni e
trascrizione di pignoramento) gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente
procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita,
sono quelle relative ai **punti 1,3 e 4**.

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;
- **vi é** atto di asservimento urbanistico:



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Convenzione edilizia del 19.04.1980 repertorio n. 475, registrata a Bari il 27.05.1980 al numero 11194 e ivi trascritta in data 8.07.1980 ai nn.23105/20163, a favore del Comune di Sammichele di Bari e contro la Società Cooperativa Edilizia Oasi Murgiana, relativamente ai terreni censiti al fg. 5 particella 102 ed al foglio 7 particella 114.

- **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 urbanistica/edilizia e catastale

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

Differmità urbanistico- catastali: l'immobile in esame rappresentato su progetto autorizzato, é conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale ad esclusione di alcune differmità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Differmità urbanistico- edilizie: il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi é conforme con quanto autorizzato sulla Concessione Edilizia di Variante n. 126/1987 del 15.02.1988 ad esclusione di alcune differmità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

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

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU in sede di sopralluogo dal Sig. _____, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): le spese condominiali sono pari a circa 40,00 €/mese.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sammichele di Bari, risulta che il complesso residenziale di cui fa parte integrante l'immobile oggetto di procedura, è stato edificato a seguito di **Concessione Edilizia n. 1094/80 del 27.02.1982, Concessione Edilizia n. 58/83/3441 del 13.07.1983 e Concessione Edilizia di Variante n. 126/1987 del 15.02.1988** (cfr. all. 8). In data **17.12.1991** è stato rilasciato il **certificato di Abitabilità n. 152/80-58/83-126/87** (cfr. all. 8).

Dal confronto tra il progetto autorizzato allegato alla C.E. di Variante n. 126/1987 (cfr. all. 8), la planimetria catastale (cfr. all. 3) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 5), sono state riscontrate le seguenti **difformità**, ovvero:

1. è stato **realizzato** un **camino** nel vano cucina (cfr. all. 3-4-5,8);
2. è stata **realizzata** una **veranda** chiusa da struttura in anticorodal e vetro (cfr. all. 3-4-5,8);

Le predette difformità sono state eseguite senza alcuna richiesta di titolo edilizio abilitativo. La irregolarità indicata al **punto 1** può essere sanata mentre quella al **punto 2**, dato il conseguente aumento di superficie e di volumetria, in contrasto con quanto già concesso (cfr. all. 8) **non può essere sanata** e di conseguenza, deve essere **rimossa** riportando l'immobile allo stato originario dei luoghi. Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile in esame, è necessario presentare all'UTC di Sammichele di Bari una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380. Si stima un costo di circa **3.000,00 euro** e comprende quanto occorre per le opere di demolizione, trasporto, conferimento alla discarica e ripristino dei luoghi, oltre agli oneri e diritti di segreteria e tecnico abilitato.

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.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Sammichele di Bari, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 900,00 ai €/mq 1.300,00, per un valore medio pari a €/mq 1.100,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agencia delle Entrate di Bari** aggiornato al 2° Semestre del 2021, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D2/Periferica/Zona a ridosso del centro storico, Via Dino Bianco, Strada Sammichele Putignano, Via Vecchia Turi, Ferrovia S.E." del Comune di Sammichele di Bari, i cui importi variano dai €/mq 700,00 ai €/mq 950,00, per un valore medio pari a €/mq 825,00.

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:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (1.100,00 + 825,00) / 2 = \text{€/mq } 962,50$$

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. Infine, l'immobile é ubicato a breve distanza dal centro cittadino e da 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 (anni '80), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.000,00**. 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 mezzeria per le murature in comune con altre



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da BRISCA
SECURITISATION SRL in danno di
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

proprietà), del box auto al piano terra e della superficie lorda esterna (balconi), raggugliata quest'ultima con opportuno coefficiente *correttivo o ponderale*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano terzo	Sup. reale lorda	110.68	1.00	110.68
Balconi	Sup. reale lorda	14.80	0.30	4.44
Box auto al piano terra	Sup. reale lorda	19.52	0.50	9.76
		145.00		134.64

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento a **135 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 1.000,00 \times 135 \text{ mq} = \text{€ } 135.000,00$$

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:

€ 20.250,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.000,00

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:

$$(135.000,00 - 20.250,00 - 3.000,00) = \text{€ } 111.750,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 112.000,00 (Euro Centododicimila/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.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 405/2020 R.G.E. promosso da **BRISCA**

SECURITISATION SRL in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Con osservanza

Il CTU

ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetria catastale;
4. Rilievo grafico;
5. Rilievo fotografico;
6. Visura catastale;
7. Visure ipotecarie;
8. Titoli edilizi.

