

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 366/2022 R.G.E. LOTTO UNICO



promosso da:

YODA SPV SRL

in danno di:

CTU:

E-mail:
Pec:



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

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 di finiture esterne dell'immobile	
4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano T-1-2-3)	
4.3.1. Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	
4.3.2. 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. 21
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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di _____ - Decreto di nomina del CTU emesso dal **Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara CUTOLO** in data 10.01.2024.
Data di giuramento: 18.01.2024.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 10.01.2024 dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Chiara CUTOLO, 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. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di _____**, prendendo visione dei quesiti formulati. Precedentemente veniva nominato il Custode Giudiziario, l'Avv. _____. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo G.E. 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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

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



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

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 ala 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 è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip ...".*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU, accettato l'incarico (depositato telematicamente il 18.01.2024), **in data 12.03.2024 alle ore 11:00** si recava presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Turi (BA) alla Via Villafranca n. 7-9, unitamente al Custode Giudiziario, l'Avv. Assente la debitrice.

Durante il sopralluogo, è stata accertata l'ubicazione, la consistenza ed i confini



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

dell'immobile pignorato. Contestualmente è 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, è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Turi, per la verifica della legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di procedura.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile, eseguita dal Notaio TIECCO Niccolò di Perugia (PG) del 24.10.2022, 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 **Turi (BA)**, risulta essere il seguente:

- 1. Abitazione al piano T-1-2-3** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 21, particella n. 1341 subalterno n. 4, alla Via Villafranca nn. 9-12*, piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 105 mq (totale escluse aree scoperte 97 mq), rendita catastale € 426,08.

Il bene sopra indicato è intestato a:

- _____, proprietaria per la **quota di 1/1**, nata a _____ il _____, C.F. _____.

Precisazioni*. Allo stato attuale, si accede all'immobile in esame, dai civici 7 e 9 di Via Villafranca. Pertanto, andrà **corretto** il dato catastale.

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 Niccolò TIECCO di Perugia (PG) del 24.10.2022. La predetta certificazione notarile risale all'atto di acquisto (del 18.01.1966) trascritto (il 3.02.1966) in data



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

precedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento (del 14.10.2022). I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa, mentre non risultano agli atti l'estratto storico catastale ed il certificato di stato civile dell'esecutata. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, la stessa debitrice all'epoca dell'acquisto del bene in esame (in data 10.08.2012) era celibe (cfr. all. 6).

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da una **abitazione indipendente al piano T-1-2-3**, sita nel Comune di Turi (BA) alla Via Villafranca nn. 7-9 angolo Via Nicola Orlandi, in pieno centro storico. La zona di riferimento è a vocazione residenziale, con tutte le attività a servizio della residenza. Il bene in oggetto, è facilmente raggiungibile partendo da Largo Marchesale e proseguendo su Via Putignano, per poi procedere su Piazza XXV Luglio e a seguire su Via Vincenzo Orlandi fino ad incrociare Via Dogali. Dalla citata via, si prosegue per circa 100 metri per poi svoltare a sinistra sulla Via Nicola Orlandi e a circa 50 metri si giunge sul luogo di interesse, posto sulla destra.



Foto satellitare



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Foto satellitare

L'immobile in esame, è stato costruito in parte (piano terra) in data antecedente al 1° settembre 1967 ed in parte (piano primo e secondo) nel 1968. E' composto da tre piani fuori terra, oltre il lastrico solare. Nello specifico, l'unità immobiliare presenta al piano terra due ingressi indipendenti (ingresso principale al civico numero 9 di Via Villafranca e accesso dal soggiorno/pranzo/cucina al civico numero 7 della medesima via, entrambi comunicanti internamente) e a seguire, due vani con bagno e balconi al piano primo ed un vano con terrazzo al piano secondo, oltre il lastrico solare al piano terzo (cfr. all. 2-3-4,8). I vari piani sono collegati tra di loro da scala interna.

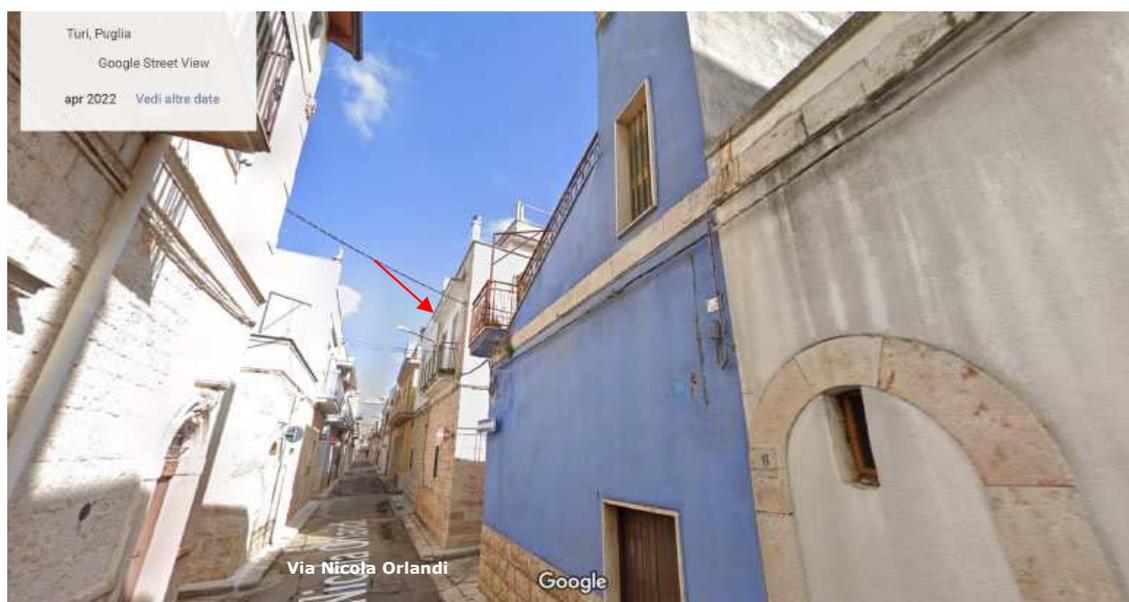


Foto satellitare



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Foto satellitare

4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne dell'immobile

Il bene in esame, presenta struttura in muratura portante ed orizzontamenti misti tra elemento voltato (al piano terra) e solai laterocementizi (al piano primo e secondo). La scala interna di collegamento ai vari piani, è in c.a. rivestita in marmo (al piano terra e primo) e cemento a vista (al piano secondo) [cfr. all. 4]. I prospetti esterni (Via Villafranca angolo Via Orlandi) si presentano in discrete condizioni di conservazione con facciate rifinite ad intonaco ed idropittura per esterni di colore beige e bianco per i piani superiori e pietra naturale al piano terra (cfr. all. 4); i balconi al piano primo sono chiusi da ringhiera in ferro (cfr. all. 4).



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano T-1-2-3)

L'**abitazione** in esame, allo stato attuale, è composta da un piano terra (ingresso/vano scala) con accesso dal civico numero 9 di Via Villafranca e annesso vano (soggiorno/cucina) con ingresso indipendente al civico numero 7 della medesima via, da un piano primo, da un piano secondo con terrazzo a livello e dal lastrico solare al piano terzo. Più precisamente, il piano terra è formato dall'ingresso/vano scala a sua volta collegato (a sinistra) al vano soggiorno/pranzo/cucina; il piano primo composto da due camere da letto e dal bagno, oltre a due balconi; il piano secondo costituito da un vano deposito, oltre al terrazzo a livello ed il lastrico solare al piano terzo.

PIANTA PIANO TERRA

Altezza 4.00m
Superficie lorda abitazione 45.66mq
Superficie netta abitazione 32.13mq

PIANTA PIANO PRIMO

Altezza 3.00m
Superficie lorda abitazione 36.60mq
Superficie netta abitazione 30.52mq
Superficie lorda esterna (balconi) 4.52mq

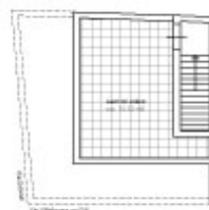


PIANTA PIANO SECONDO

Altezza 2.30m
Superficie lorda abitazione 18.61mq
Superficie netta abitazione 15.01mq
Superficie lorda esterna (terrazzo) 18.43mq

PIANTA PIANO TERZO (LASTRICO SOLARE)

Superficie lorda lastrico solare 18.67mq



Abitazione indipendente al piano T-1-2-3, sita in Turi (BA) alla Via Villafranca nn. 7-9 – **Pianta Piano T-1-2-3. Stato dei luoghi**
Rilievo metrico redatto dal CTU



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4.3.1. Distribuzione planimetrica dell'immobile e destinazione d'uso degli ambienti

L'immobile risulta attualmente così distribuito: dall'ingresso al civico 7 di Via Villafranca si accede direttamente nel vano soggiorno/pranzo/cucina. Dal citato ambiente si prosegue a destra nell'ingresso/vano scala (civico 9) e procedendo lungo le scale, si giunge al piano primo formato da due camere da letto, dal disimpegno e dal bagno. Continuando lungo le scale, si giunge al piano secondo costituito da un vano deposito con annesso terrazzo a livello e proseguendo al piano terzo, si trova il lastrico solare.

Piano Terra. L'accesso all'abitazione dal civico numero 7, avviene direttamente nel vano **soggiorno/pranzo/cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 32 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Proseguendo a destra del vano soggiorno, si accede nell'**ingresso/vano scala** (accesso indipendente dal civico numero 9) di pianta rettangolare (cfr. all. 2-3-4,8). Procedendo lungo la scala, si giunge al piano primo. Nel vano soggiorno/pranzo/cucina è presente un camino (cfr. all. 3-4).



Piano Primo. Al piano primo, si accede direttamente nella **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Proseguendo a sinistra è presente la **camera da letto 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq ed il **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 1 mq, a sua volta collegato al **bagno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4,8) e alla scala di collegamento al piano secondo (cfr. all. 2-3-4,8). Dalla camera da letto 1 si accede al **balcone 1** con affaccio su Via Orlandi, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. 2-3-4,8) e dalla camera da letto 2 si accede al **balcone 2** con affaccio su Via Villafranca, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 2 mq (cfr. 2-3-4,8). Procedendo lungo la scala, si giunge al piano secondo.



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO



Piano Secondo. E' presente un unico ambiente adibito a vano **deposito**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq e relativo **terrazzo** a livello, con affaccio su Via Villafranca e Via Orlandi, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq (cfr. all. 2-3-4,8). Nel vano deposito è presente un camino (cfr. all. 4).



Piano Terzo. Giunti al pianerottolo del piano terzo, si accede mediante porta in ferro, al **lastrico solare** di pianta rettangolare e superficie lorda di 16 mq (cfr. all. 2-3-4).



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4.3.2. Finiture interne dell'immobile

L'abitazione è presenta pavimentazione in gres porcellanato al piano terra, in travertino al piano primo e marmette di cemento al piano secondo (cfr. all. 4). Le pareti dell'immobile sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di vari colori (bianco, rosa, grigio e azzurro) [cfr. all. 4]; il solaio dell'abitazione (ad esclusione della volta a padiglione in pietra al piano terra), è tinteggiato di colore bianco per i piani primo e secondo (cfr. all. 4). Il bagno al piano primo, dotato di tutti i sanitari e della doccia, presenta pareti rivestite in parte da piastrelle di gres, così come il lato cottura al piano terra (cfr. all. 4). Il vano scala presenta pareti tinteggiate di colore bianco (compreso il solaio) ai vari piani, ad eccezione del colore azzurro al piano primo (compreso il solaio) [cfr. all. 4]. Le porte interne sono in legno (cfr. all. 4). Sono presenti infissi in legno (al piano primo e secondo) e vetro normale e tapparelle in pvc ed infisso in anticorodal (al piano terra) e vetrocamera protetto da inferriata (cfr. all. 4). I balconi ed il terrazzo sono pavimentati in gres per esterni (cfr. all. 4). La porta di accesso al lastrico solare è in ferro e la pavimentazione è realizzata con lastre di Corigliano (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'immobile (al civico numero 9) é in legno (cfr. all. 4) e l'accesso al civico numero 7, è in anticorodal e vetro opaco (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento, di impianto di condizionamento (solo predisposizione), telefono e TV. Il bene in esame non è dotato di certificato APE e pertanto, si provvederà alla redazione dello stesso.

4.3.3. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in questione, è in parte conforme con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (datata al 7.06.2012 e depositata presso il N.C.E.U. di Monopoli - all. 2) e con quanto indicato sul progetto autorizzato con Licenza Edilizia n. 249/1968 del 27.08.1968 (cfr. all. 8), per la presenza di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T49257 acquisita dalla scrivente in data 6.06.2024 (cfr. all. 5), l'immobile sito nel Comune di Turi (BA), risulta essere: abitazione al piano T-1-2-3, identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 21 particella n. 1341 subalterno n. 4**, Via Villafranca nn. 9-12, piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 105 mq (totale escluse aree scoperte 97 mq), rendita catastale € 426,08, di proprietà di:

- _____, proprietaria per la **quota di 1/1**, nata a _____ il _____, C.F. _____.

5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con Via Nicola Orlandi, a sud e ad est con altre proprietà e ad ovest con Via Villafranca.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano terra è di **45.66 mq**. L'altezza interna utile è di 4 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **32.13 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Soggiorno/pranzo/cucina	Sup. reale netta	32.13	1.00	32.13
		32.13		32.13

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano primo è di **36.60 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **4.52 mq**. L'altezza interna utile è di 3 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **30.52 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Letto 1	Sup. reale netta	12.54	1.00	12.54
Letto 2	Sup. reale netta	13.08	1.00	13.08
Bagno	Sup. reale netta	3.60	1.00	3.60
Disimpegno	Sup. reale netta	1.30	1.00	1.30
		30.52		30.52



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

La superficie lorda coperta dell'abitazione al **piano secondo** è di **18.61 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (terrazzo) è di **18.43 mq**. L'altezza interna utile è di 2.30 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **15.01 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Vano deposito	Sup. reale netta	15.01	1.00	15.01
		15.01		15.01

La superficie lorda scoperta del lastrico solare al **piano terzo** è di **18.67 mq**.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto risulta essere nella piena disponibilità della debitrice ed allo stato attuale, è libero.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile T49257 acquisita dalla scrivente in data 6.06.2024 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile in questione, risulta di proprietà di:

- _____, proprietaria per la **quota di 1/1**, nata 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 TIECCO Niccolò di Perugia (PG) del 24.10.2022, da cui si evince che l'immobile è pervenuto al signora

nata a _____ il _____, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, "... cui è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Quadri Giulio il 10 agosto 2012, repertorio n. 355/241, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 agosto 2012 ai nn. 31995/24493 di formalità dai signori _____ nata a _____ il _____,

_____ nata a _____ il _____, nato a _____ il _____, nato a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Quadri Giulio il 10 agosto 2012, repertorio n. 355//241, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 agosto 2012 ai nn. 31994/24492



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

di formalità in favore dei signori _____ nata a _____ il _____,
_____, nata a _____ il _____,
nato a _____ il _____, nato a _____ il _____
_____, nato a _____ il _____ e contro
_____, nato _____ il _____. Ai signori
sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti
titoli: quanto ai diritti pari a 2/12 di proprietà di pertinenza della signora _____ e
quanto ai diritti pari ad 1/12 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori
_____, per successione in morte del signor _____ nato a
_____ il _____ e deceduto l' _____, presentata
presso l'Ufficio del Registro di _____ il _____ al numero _____ volume
_____, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare il 3 settembre 2007 ai nn. 48491/30833 di formalità. Al defunto quanto
dichiarato in successione, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal
Notaio D'AGOSTO Luigi il 18 gennaio 1966, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 febbraio 1966 ai nn.
46121/4272 di formalità; quanto a diritti pari a 6/12 di proprietà di pertinenza dal
Notaio D'AGOSTO Luigi il 18 gennaio 1966, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
di Bari- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 3 febbraio 1966 ai nn.
46121/4272 di formalità ...".

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE 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 Turi (BA) alla Via Villafranca nn. 7-9, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 31996 di R.G. e n. 3856 di R.P. del 13.08.2012, a favore di **BANCA DI NAPOLI SPA** con sede in Napoli (NA) C.F. 04485191219 e contro _____ nata a _____ il _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio QUADRI Giulio di Acquaviva delle Fonti (BA) del 10.08.2012 repertorio n. 356/242. Mutuo fondiario della durata di 30 anni. Importo ipoteca: **€ 240.000,00**;
Importo capitale: **€ 120.000,00**.



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Note: gravante sull'immobile in esame (fg. foglio n. 21 particella n. 1341 subalterno n. 4).

2. **Trascrizione** n. 52733 di R.G. e n. 38799 di R.P. del 14.10.2022 a favore di **YODA SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) C.F. 05111630264 e contro
nata a _____ il _____, C.F. _____
, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario notificato da UNEP Corte di Appello di Bari in data 5.09.2022 repertorio n. 7130, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame.

Dalle ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 19.03.2024 e 6.06.2024, 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'immobile oggetto della presente procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1 e 2**.

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** convenzione 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:



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Difformità urbanistico- catastali: l'immobile in esame rappresentato su progetto autorizzato, è in parte conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale per la presenza di alcune difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità urbanistico- edilizie: il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi, presenta alcune difformità con quanto autorizzato sulla Licenza Edilizia n. 249/1968 del 27.08.1968 e meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità catastali: l'unità immobiliare in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, è in parte conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale, per avvenute difformità meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni, sono state in parte desunte dal CTU durante le operazioni peritali ed in parte fornite dagli uffici competenti, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non risulta costituito alcun condominio.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risulta costituito alcun condominio.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mola di Bari risulta che l'immobile oggetto della presente procedura, è stato in parte costruito (piano terra) in data **antecedente** al primo settembre **1967** e senza alcuna autorizzazione edilizia. Successivamente, è stata rilasciata **Licenza Edilizia n. 249/1968** del **27.08.1968**, per la realizzazione "*... di un vano e due accessori al piano primo ed un vano in secondo piano in sopraelevazione ...*" (cfr. all. 8). In data **31.03.1971** è stato rilasciato il **certificato di Abitabilità** pratica n. 249/1968 (cfr. all. 8).

Dal confronto tra il progetto autorizzato allegato alla L.E. n. 249/1968 (cfr. all. 8), la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), sono state riscontrate le seguenti **difformità**, ovvero:



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- sul progetto autorizzato non viene indicato il piano terzo (lastrico solare) [cfr. all. 8]. All'epoca era prassi non rappresentarli. Inoltre, sulla tavola dei prospetti manca la rappresentazione del piano secondo (cfr. all. 8);
- al piano primo, e precisamente sul prospetto di Via N. Orlandi, la finestra indicata sul progetto autorizzato **è diventata** portafinestra mentre la seconda apertura (portafinestra) prevista in progetto, è stata **murata** (cfr. all. 8). La planimetria catastale non è conforme in quanto indica riporta la portafinestra attualmente chiusa (cfr. all. 2);
- sono stati **realizzati** due balconi al piano primo (rispettivamente uno su Via N. Orlandi e uno su Via Villafranca) **anziché** un unico balcone angolare, così come indicato sul progetto autorizzato (cfr. all. 8). La planimetria catastale non è conforme in quanto riporta un unico balcone angolare (cfr. all. 2);
- al primo piano, è stato **eliminato** il tramezzo della camera da letto 1 ed è stata **realizzata** una apertura angolare alla camera da letto 2, diversamente da quanto previsto in progetto (cfr. all. 8). La planimetria catastale è conforme con lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 2);
- al piano secondo non è stata realizzata una finestra nel vano deposito, così come previsto in progetto (cfr. all. 8). La planimetria catastale è conforme con lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 2);
- infine, sono stati **realizzati** due camini (non indicati sul progetto autorizzato e sulla planimetria catastale) [cfr. all. 2,8].

Per le **difformità** sopra elencate, si evidenzia che le stesse **possono essere sanate** mediante richiesta di permesso in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380) condizionato al parere della sovrintendenza, da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Turi e successivo aggiornamento della planimetria catastale, da depositare presso gli Uffici Tecnici dell'N.C.E.U.. Si stima un **costo complessivo di circa 3.000,00 euro** ed include oblazione, diritti ed oneri, ed il compenso del professionista.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

In riferimento a tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 Turi, dal quale risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona di interesse (centro storico), varia dai €/mq 500,00 ai €/mq 800,00 per un valore medio pari a €/mq 650,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenda delle Entrate di Bari** aggiornato al 2° Semestre del 2023, per immobili a destinazione residenziale di tipo economico in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B1/Centrale/FINO A VIA: V. CASAMASSIMA-ELEFANTE-DI PINTO-LONGO-ALFIERI-V. VENETO-PRINC. DI NAPOLI-CONVERSANO-PIAVE-FERROVIA" del Comune di Turi, i cui importi variano dai €/mq 550,00 ai €/mq 800,00, per un valore medio pari a €/mq 675,00.

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

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (650,00 + 675,00)/2 = \text{€/mq } 662,50$$

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, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura dell'immobile 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'immobile presenta una buona distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un discreto grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è buono. Infine, l'immobile è ubicato in pieno centro storico e la zona di riferimento è adeguatamente provvista di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutto ciò premesso, considerata l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione, il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita di **€/mq 700,00**.

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 mezzera



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (balconi terrazzo e lastrico solare), ragguagliata quest'ultima, con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano T	Sup. reale lorda	45.66	1.00	45.66
Abitazione al piano 1	Sup. reale lorda	36.60	1.00	36.60
Balconi al piano 1	Sup. reale netta	4.52	0.30	1.35
Abitazione al piano 2	Sup. reale lorda	18.61	1.00	18.61
Terrazzo al piano 2	Sup. reale netta	18.43	0.30	5.52
Lastrico solare al piano 3	Sup. reale netta	18.67	0.30	5.60
		142.49		113.34

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **113 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€}/\text{mq } 700,00 \times 113 \text{ mq} = \text{€ } 79.100,00$$

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:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 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:

$$(79.100,00 - 11.865,00 - 3.000,00) = \text{€ } 64.235,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 64.000,00 (Euro Sessantaquattromila/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 gli uffici competenti. Dalle attività svolte, è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente, ringrazia



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 366/2022 R.G.E., promosso da YODA SPV SRL in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Chiara CUTOLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione e i relativi allegati.

Con osservanza

Il CTU

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. Titolo edilizio.

