

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253/2023 R.G.E. LOTTO UNICO



promosso da:

**ITACA SPV SRL**

in danno di:

---

**CTU:**

E-mail:

Pec:

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

### INDICE

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

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV 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. 253/2023 R.G.E., promosso da ITACA SPV SRL in danno di \_\_\_\_\_ - Decreto di nomina del CTU emesso dal **Presidente Dr. Antonio RUFFINO** in data 20.09.2023. Data di giuramento: 26.09.2023.

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### 0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 20.09.2023 dall'Ill.mo Presidente Dr. Antonio RUFFINO, la sottoscritta Arch. Stefania TATEO iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E.**, promosso da **ITACA SPV SRL** in danno di \_\_\_\_\_, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'Avv. \_\_\_\_\_. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo 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:*

- 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;*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- *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 risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento ed il pignoramento non sia stato*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*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 caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

---

*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;*
- 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;*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30,31,33,34,35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio é occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi son ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo é reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativo catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip ...".*

### 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettando l'incarico (depositato telematicamente il 26.09.2023) **in data 25.10.2023 alle ore 15:00** si recava presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Bitetto (BA) alla Piazza Kennedy John Fitzgerald n. 6, unitamente al Custode Giudiziario, l'Avv. \_\_\_\_\_ e alla presenza della debitrice esecutata, la Sig.ra \_\_\_\_\_. 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

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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 Bitetto per la verifica della regolarità urbanistica del bene pignorato.

## 2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Niccolò TIECCO di Perugia (PG) del 25.07.2023, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, l'immobile oggetto di valutazione sito in **Bitetto (BA)**, risulta essere il seguente:

- 1. Abitazione al piano terzo** interno numero 7 con annesso locale **cantina al piano S1**, identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 17, particella n. 1824 sub. n. 8, alla Piazza Kennedy John Fitzgerald n. 6, piano S1-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 542,28.

Il bene sopra indicato é intestato a:

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

## 3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio TIECCO Niccolò di Perugia (PG) del 25.07.2023. La predetta certificazione notarile risale all'atto di acquisto (del 1.07.1977) precedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 21.07.2023. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa, mentre non risultano

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

depositati l'estratto storico catastale ed il certificato di stato civile degli esecutati. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, gli stessi debitori all'epoca dell'acquisto del bene in esame (il 15.02.2006) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

## 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano terzo** interno 7 con annesso locale **cantina** al **piano seminterrato** interno 7, sito nel Comune di Bitetto (BA) alla Piazza Kennedy n. 6, a breve distanza centro cittadino. L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita negli anni '70. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza. Il bene in esame, é facilmente raggiungibile partendo dalla piazza centrale (Piazza Aldo Moro) e per poi proseguire su Corso Garibaldi per circa 300 metri, fino ad incrociare sulla sinistra Via Cirotti. Dalla citata via si procede dritto fino a giungere in Piazza Kennedy e sul luogo di interesse, posto sulla destra.



Foto satellitare

La palazzina condominiale di cui fa parte integrante il bene pignorato, é composta da quattro piani fuori terra e da un piano seminterrato, oltre al lastrico condominiale. Nello specifico, il fabbricato condominiale é composto da un piano terra/rialzato adibito in parte ad abitazioni ed in parte a box auto (con ingressi

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

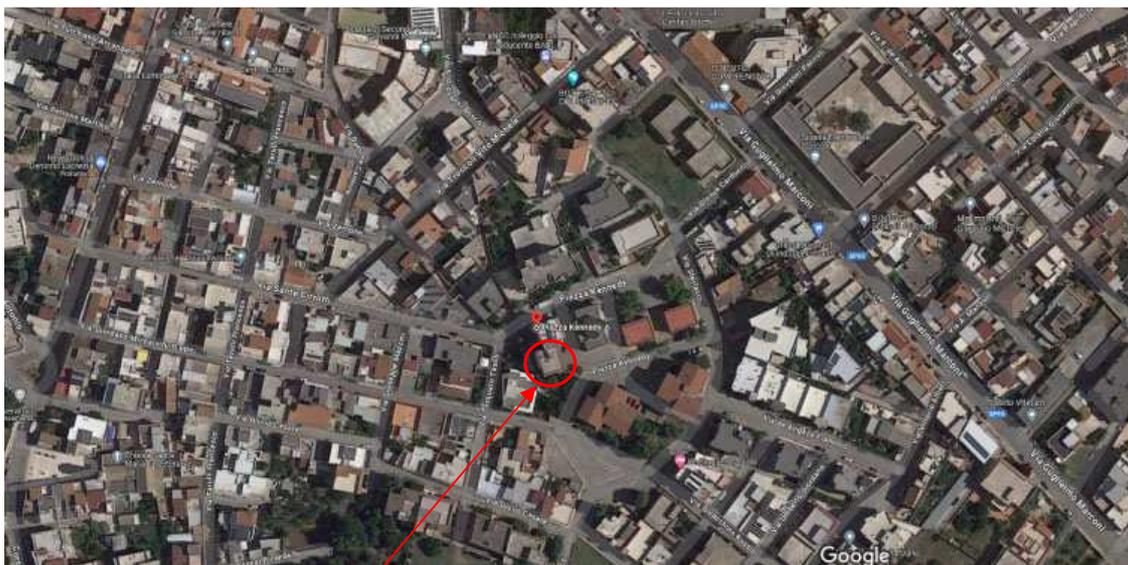
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

indipendenti su Piazza Kennedy), da tre piani superiori destinati a civile abitazione e da un piano seminterrato adibito a cantine. I vari piani sono collegati a mezzo di scala condominiale. Assente l'ascensore. Si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano terzo e annessa cantina al piano S1) dall'ingresso comune di Piazza Kennedy n. 6 (cfr. all. 2-3-4,8).



**Abitazione al piano terzo** interno 7 con annesso locale **cantina al piano S1** interno 7, sita in **Bitetto (BA)**, alla **Piazza Kennedy n. 6**, identificata al Catasto Fabbricati al **foglio n. 17**, **particella n. 1824** **subalterno n. 8**



Foto satellitari

#### 4.2. Caratteristiche strutturali e di finiture esterne del fabbricato condominiale

La palazzina condominiale di cui fa parte l'immobile in esame, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono in tufo dello spessore di 30 cm. Il corpo scala condominiale é realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i pianerottoli di

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

arrivo e di riposo; le alzate e le pedate sono rivestiti in travertino (cfr. all. 4); i pianerottoli di arrivo e di riposo sono pavimentati in marmette di cemento (cfr. all. 4); le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco e grigio chiaro (cfr. all. 4); la ringhiera é in ferro verniciato di colore grigio antracite e corrimano in alluminio (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pavimentazione in marmette di cemento e pareti in parte rivestite in pvc ed in parte tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4); il solaio di copertura é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune é in alluminio e vetro opaco (cfr. all. 4).

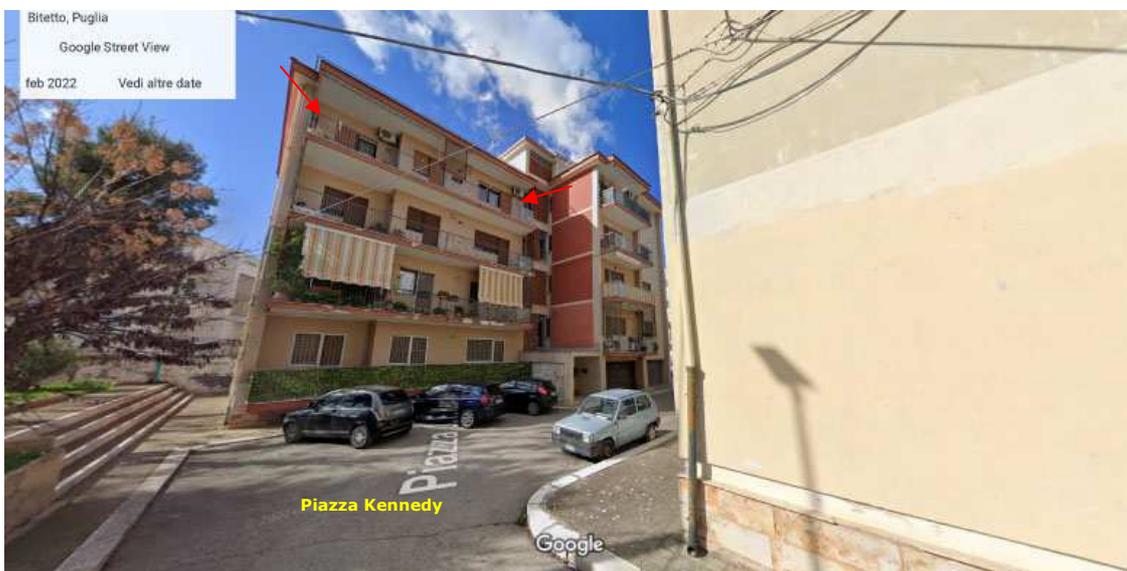


Foto satellitari

I prospetti esterni della palazzina si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate principali rifinite ad intonaco civile e

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

idropittura per esterni di colore beige, mentre quelle laterali sono rivestite da mattoncini e basamento in pietra al piano terra/rialzato (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore grigio antracite (cfr. all. 4). Si accede al piano seminterrato dall'androne condominiale e precisamente a mezzo di scala rivestita in travertino (cfr. all. 4); la pavimentazione al piano cantina é in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4).



Foto satellitare

### 4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano terzo)

L'appartamento in esame, **al piano terzo** interno numero 7 con annesso locale **cantina al piano S1** interno numero 7, facente parte integrante della palazzina sopra descritta, é ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4,10). L'abitazione allo stato attuale é composta dal soggiorno, dalla cucina, dal disimpegno, da tre camere da letto e da due bagni, oltre a due balconi (cfr. all. 2-3-4,10). Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dall'ingresso si accede direttamente nel soggiorno e proseguendo a sinistra, si entra nella cucina (a sua volta collegata al bagno 1) mentre di fronte all'ingresso dell'abitazione, si entra nella zona notte distribuita a mezzo di disimpegno ad L, collegato a sua volta a sinistra, con la camera da letto 1 e di fronte, con la camera da letto 2. Procedendo a destra del disimpegno, si trova la terza camera da letto e l'attiguo bagno 2. Dal soggiorno e dalle camere da letto L1 ed L2, si accede al balcone 1 con affaccio su Piazza Kennedy, mentre dalla cucina si accede al balcone 2 con affaccio sulla medesima piazza. La cantina al piano S1 é raggiungibile dal vano scala

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

condominiale e precisamente, giunti al piano, risulta essere la seconda porta a destra (cfr. all. 2-3-4,10).

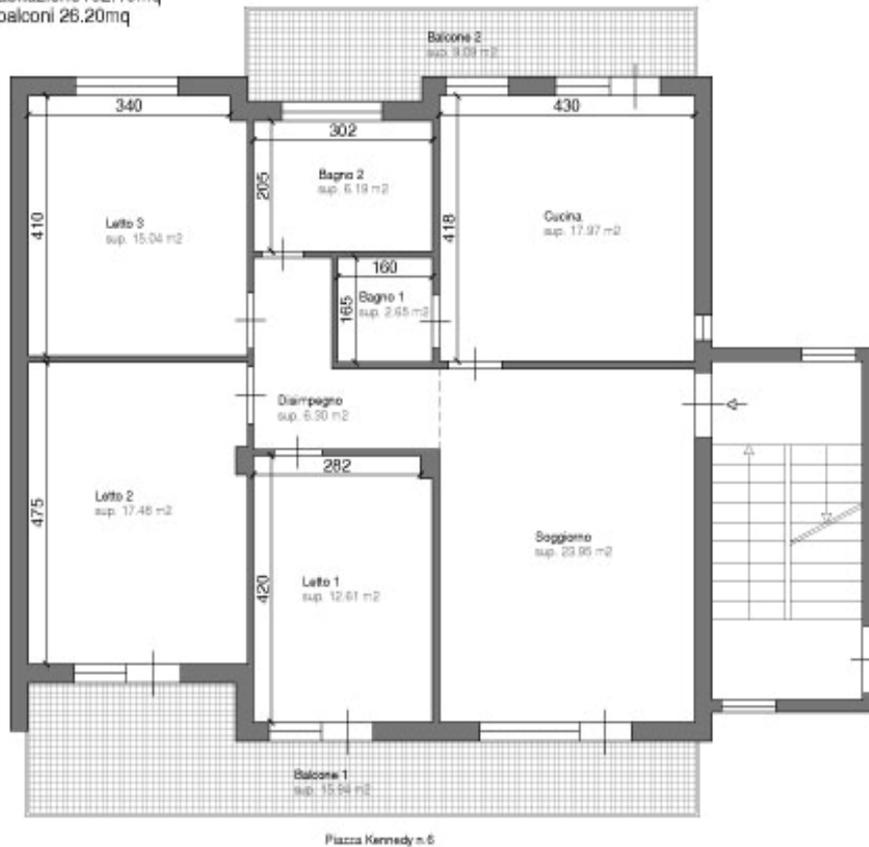
## PIANTA PIANO TERZO

Altezza 3.00m

Superficie lorda abitazione 119.20mq

Superficie netta abitazione 102.19mq

Superficie lorda balconi 26.20mq

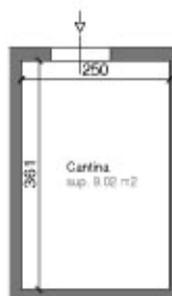


## PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Altezza 3.00m

Superficie lorda cantina 11.61mq

Superficie netta cantina 9.02mq



**Appartamento** per civile abitazione **al piano terzo** interno 7 con annesso locale **cantina al piano S1** interno 7, sito in Bitetto (BA) alla Piazza Kennedy n. 6 -

**Pianta Piano Terzo. Stato dei luoghi**

Rilievo grafico a cura del CTU

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel vano **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di 24 mq (cfr. all. 2-3-4,10), dotato di **balcone 1** (in comune con le camere da letto L1 ed L2) con affaccio su Piazza Kennedy, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 2-3-4,10). Proseguendo a sinistra si entra nel vano **cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq (cfr. all. 2-3-4,10), collegata a sua volta con il **bagno 1**, di pianta quadrata e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4,10). Sempre dalla cucina, si accede dotata al **balcone 2** con affaccio su Piazza Kennedy, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 2-3-4,10); due lati del citato balcone sono chiusi da struttura in anticorodal di colore bianco e vetro (cfr. all. 2-3-4,10). Tornando all'ingresso e procedendo di fronte, si entra nella zona notte distribuita a mezzo di **disimpegno** di pianta ad L e superficie utile di circa 6 mq (cfr. all. 2-3-4,10) e collegato a sinistra con la **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 2-3-4,10) e di fronte, con la **camera da letto 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 17 mq (cfr. all. 2-3-4,10). A destra del corridoio, si trova la **camera da letto 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq (cfr. all. 2-3-4,10) e l'attiguo **bagno 2** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq (cfr. all. 2-3-4,10). Infine, il vano **cantina** al piano S1 di pianta rettangolare, sviluppa una superficie utile di circa 9 mq (cfr. all. 2-3-4,10).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV 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. 4). Le pareti, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura nei vari colori (bianco, beige a stucco, marrone e grigio) [cfr. all. 4]; il solaio é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Sono presenti degli abbassamenti di volta in cartongesso in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno 1 (cfr. all. 4). Il bagno 1, dotato del servizio igienico, del lavabo e della doccia, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle in gres (cfr. all. 4). Il bagno 2, dotato di tutti i sanitari e vasca idromassaggio, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle in gres (cfr. all. 4). La cucina é in parte rivestita da piastrelle in ceramica (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno e vetro opaco (cfr. all. 4). Gli infissi sono in anticorodal e vetrocamera e tapparelle in pvc (cfr. all. 4). I balconi presentano pavimento in gres per esterni (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione é del tipo blindato (cfr. all. 4). Il vano cantina é pavimentato in battuto di cemento e le pareti compreso il soffitto sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4); la porta di accesso é in legno e l'impianto elettrico é del tipo sottotraccia (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato di impianto elettrico (del tipo sottotraccia), di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto di allarme, di impianto citofonico, telefono, TV, luci di emergenza e due unit  split (nel soggiorno e nella camera da letto L2). Il bene in esame non   dotato di certificato APE e pertanto, si provveder  alla redazione dello stesso.

#### **4.3.2. Conformit  catastale ed urbanistica/edilizia**

Da indagini effettuate presso il Catasto, risulta che l'immobile in oggetto non   rappresentato graficamente. Pertanto, la scrivente CTU ha provveduto a presentare all'ufficio competente, la pratica DOCFA (cfr. all. ). Si dichiara la

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

conformità catastale. In merito alla conformità urbanistica/edilizia, il bene pignorato è in parte conforme con quanto rappresentato sul progetto allegato al Permesso di Costruire n. 65/65 del 29.11.1965 (cfr. all. 10), a seguito di alcune modifiche interne meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

### 5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

#### 5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T36239, acquisita dalla scrivente in data 24.11.2023 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Bitetto (BA) risulta essere: abitazione al piano terzo identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 17 particella n. 1824 subalterno n. 8**, Piazza Kennedy John Fitzgerald n. 6, interno 7, piano S1-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 542,28, di proprietà di:

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

#### 5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con altra proprietà, a sud con parti comuni ed altra proprietà, e ad ovest e ad est con Piazza Kennedy. Il vano cantina al piano S1 confina a nord e a sud con altre proprietà, ad ovest con il corridoio comune e ad est con l'intercapedine.

#### 5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano terzo è di **119.20 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **26.20 mq**. L'altezza interna utile è di 3 metri. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **102.19 mq**, ed è così composta:

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV 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)
Ingresso/Soggiorno	Sup. reale netta	23.95	1,00	23.95
Disimpegno	Sup. reale netta	6.30	1,00	6.30
Cucina	Sup. reale netta	17.97	1,00	17.97
Letto 1	Sup. reale netta	12.61	1,00	12.61
Letto 2	Sup. reale netta	17.48	1,00	17.48
Letto 3	Sup. reale netta	15.04	1,00	15.04
Bagno 1	Sup. reale netta	2.65	1,00	2.65
Bagno 2	Sup. reale netta	6.19	1,00	6.19
<b>102.19</b>				<b>102.19</b>

La superficie lorda coperta del vano **cantina al piano S1** è di **11.61 mq** e la superficie coperta interna netta è di **9.02 mq**. L'altezza interna utile è di 3 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Locale cantina al piano S1	Sup. reale netta	9.02	1,00	9.02
<b>9.02</b>				<b>9.02</b>

## 6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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

## 7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T36239, acquisita dalla scrivente in data 24.11.2023 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile in questione é di proprietà di:

- , proprietario per la **quota di 1/2** in regime di separazione legale dei beni con , nato a il , C.F. ;
- , proprietaria per la **quota di 1/2** in regime di separazione legale dei beni con , 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 Niccolò TIECCO di Perugia (PG) del 25.07.2023, si legge che nel ventennio, l'unità immobiliare in oggetto é pervenuto in proprietà di , nato a il , C.F. e , nato a il ,

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

C.F. \_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Amelia CINQUEPALMI in data 15.02.2006, repertorio 5709/3116, trascritto a Bari il 18.02.2006 ai numeri 8665/5656, dai signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione legale dei beni. In precedenza, il bene é pervenuto ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. GIRONE Giuseppe di Bari del 1.07.1977 repertorio n. 3796 registrato a Bari il 21.07.1977 al numero 133399 e ivi trascritto il 1.08.1977 ai nn. 19499/17186, dall'

\_\_\_\_\_ sul cui atto si legge che "... art. 6-  
*L'acquirente non potrà, ai sensi dell'art. 14, ultimo comma del D.P.R. 23.05.19164 n. 655, alienare, a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio se non siano trascorsi almeno 15 anni dalla data di stipula del contratto di vendita ...*" (cfr. all. 8).

## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Bitetto (BA) alla Piazza Kennedy John Fitzgerald n. 6, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

**1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 8666 di R.G. e n. 1379 di R.P. del 18.02.2006, a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA** con sede in Milano (MI) C.F. 13263030150 e contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di

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

\_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio CINQUEPALMI Amelia di Bari del 15.02.2006, repertorio n. 5710/3117. Mutuo fondiario della durata di 30 anni.

Importo ipoteca: **€ 290.000,00**;

Importo capitale: **€ 145.000,00**.

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da **ITACA SPV SRL** in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**Note:** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 17 particella n. 1824 subalterno n. 8).

- 2. Trascrizione** n. 36077 di R.G. e n. 27360 di R.P. del 21.07.2023 a favore di **ITACA SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) C.F. 05310700264 e contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP presso Corte di Appello di Bari in data 16.07.2023 repertorio n. 5685, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 24.11.2023 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 9), **non sono emerse altre formalità** gravante sul bene in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (iscrizione e trascrizione di pignoramento) gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1 e 2**.

#### **8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- **non vi sono** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da **ITACA SPV SRL** in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

### 8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

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

**Differmità urbanistico- catastali:** l'immobile in esame rappresentato su progetto autorizzato, é in parte conforme con quanto riportato sull'attuale planimetria catastale (DOCFA prodotto dalla scrivente), per modifiche interne meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

**Differmità urbanistico- edilizie:** il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi é in parte conforme con quanto autorizzato sul Permesso di Costruire n. 65/65 del 29.11.1965, per avvenute modifiche interne meglio specificate al **punto 10** della presente relazione tecnica.

**Differmità catastali:** nessuna.

## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU dall'Amministratore Condominiale, il \_\_\_\_\_, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): le spese condominiali sono pari a circa 80,00 €/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.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

## 10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto risulta che la palazzina condominiale di cui fa parte integrante l'immobile oggetto della presente procedura, é stata edificata a seguito di **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 65/65** del **29.11.1965** (cfr. all. 10) e successiva **Autorizzazione di Abitabilità** del **19.11.1970** (cfr. all. 10). In data **23.02.2009** é stata rilasciata **Autorizzazione Edilizia n. 13/09** del **23.02.2009** prot. n. 1252 riguardante il "*... posizionamento di una vetrata costituita da struttura in alluminio e tenda da sole, da posizionare sul balcone ...*" e successiva **DIA** per ultimazione lavori citati, presentata in data **16.07.2009** prot. n. 0005885 (cfr. all. 10).

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Dal confronto tra il progetto autorizzato allegato alla Permesso di Costruire n. 65/65 del 29.11.1965 (cfr. all. 10) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 2-3-4), sono state riscontrate le seguenti **difformità**, ovvero:

1. é stata **eliminata** l'originaria parete di separazione tra il soggiorno e l'ingresso dell'abitazione (cfr. all. 2-3-4,10);
2. é stato **ampliato** il vano cucina con l'**eliminazione** di un originario bagno e disimpegno (cfr. all. 2-3-4,10);
3. l'originario ripostiglio é stato **adibito** a bagno 1 con ingresso dalla cucina (cfr. all. 2-3-4,10).

Le citate modifiche non risultano legittimate da titolo edilizio. Tali lievi difformità risultano sanabili mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con pagamento di sanzione per la presentazione tardiva. Il costo della pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico é stimabile forfettariamente in **€ 2.000,00**.

#### 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Sulla base di tutte le informazioni acquisite, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similare per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bitetto, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 1.100,00 ai €/mq 1.400,00, per un valore medio pari a €/mq 1.250,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agencia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2023, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B2/Centrale/CASTORE GIACOMO-VIA GIOVANNI VERGA, VIA LEVI, FERMI, VIALE DELLA RESISTENZA" del Comune di Bitetto, i cui importi variano dai €/mq 900,00 ai €/mq 1.350,00, per un valore medio pari a €/mq 1.125,00.

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:

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da ITACA SPV SRL in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

**Valore medio/mq di mercato** =  $(1.250,00 + 1.125,00)/2 = \text{€}/\text{mq } 1.187,50$

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. L'immobile è sito al terzo piano senza ascensore. Infine, l'immobile è ubicato a breve distanza dal centro cittadino e la zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione (anni '70), il grado di finitura, l'assenza dell'ascensore, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1000,00**. 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 proprietà), la superficie lorda esterna (balconi) e del locale cantina al piano S1, ragguagliate queste ultime con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano terzo	Sup. reale lorda	119.20	1.00	119.20
Balconi	Sup. reale lorda	26.20	0.30	7.86
Vano cantina al piano S1	Sup. reale lorda	11.61	0.50	5.80
		<b>157.01</b>		<b>132.86</b>

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento a **133 mq** ed il più probabile valore di mercato ( $V_m$ ), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 \times 133 \text{ mq} = \text{€ } 133.000,00$$

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da **ITACA SPV SRL** in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

---

### **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:

€ 19.950,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 2.000,00

### **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:

$$(133.000,00 - 19.950,00 - 2000,00) = € 111.050,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 111.000,00 (Euro Centoundicimila/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 é stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento rassegnando la presente relazione, oltre agli allegati.

Con osservanza

Il CTU

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 253/2023 R.G.E. promosso da **ITACA SPV SRL** in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

---

### **ALLEGATI LOTTO UNICO**

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetria catastale;
- 3.** Rilievo grafico;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 5.** Visura catastale;
- 6.** D.O.C.F.A.;
- 7.** Atto di provenienza;
- 8.** Atto di provenienza\_IACP;
- 9.** Visure ipotecarie;
- 10.** Titoli edilizi.