

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 228/2023 R.G.E.  
LOTTO UNICO**



promosso da:

**CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

in danno di:

---

**CTU:**

E-mail:  
Pec:

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA 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. 9
<b>2. Oggetto della perizia</b>	pag. 9
<b>3. Suddivisibilità in lotti</b>	pag. 10
<b>4. Accertamenti preliminari</b>	pag. 10
<b>5. Descrizione degli immobili</b>	pag. 10
<b>5.1.</b> Ubicazione e caratteristiche di zona	
<b>5.2.</b> Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale	
<b>5.3. Unità immobiliare (abitazione al piano secondo)</b>	
<b>5.3.1.</b> Finiture interne dell'immobile	
<b>5.3.2.</b> Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
<b>5.4. Unità immobiliare (box auto al piano S1)</b>	
<b>5.4.1.</b> Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
<b>6. Dati catastali e consistenza degli immobili</b>	pag. 18
<b>6.1.</b> Identificazione catastale	
<b>6.2.</b> Confini catastali	
<b>6.3.</b> Consistenza	
<b>7. Stato di possesso degli immobili</b>	pag. 20
<b>8. Provenienza degli immobili</b>	pag. 20
<b>9. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</b>	pag. 21
<b>9.1.</b> Iscrizioni e trascrizioni	
<b>9.2.</b> Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
<b>9.3.</b> Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
<b>10. Altre informazioni per l'acquirente</b>	pag. 23
<b>11. Regolarità edilizia</b>	pag. 24
<b>12. Determinazione del valore del lotto unico</b>	pag. 24
<b>13. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	pag. 26
<b>14. Prezzo a base d'asta del lotto unico</b>	pag. 26
<b>15. Conclusioni</b>	pag. 26
<b>ALLEGATI</b>	pag. 27

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA 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. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA 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. 228/2023 R.G.E., promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di**

, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'Avv. sostituita. 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*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione di pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019. In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto storico catastale (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*
- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

*Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

**B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), **provveda** l'esperto:**

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, delle legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT

MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

*censo, livello o civico e se vi sia stata proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi son ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

16) *ad allegare una versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo é reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativo catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip ...".*

### 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettato l'incarico (depositato telematicamente il 26.09.2023) **in data 25.10.2023 alle ore 16:00** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Palo del Colle (BA) in Via Auricarro nn. 120-122 (ex Via del Crocifisso snc), unitamente al Custode Giudiziario, l'Avv.

. Assenti i debitori. Pertanto, le operazioni peritali venivano rinviate ad altra data da definirsi, previa ulteriore comunicazione ai debitori esecutati. Durante il



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** in danno di  
**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO  
**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

sopralluogo del 25.10.2023, é stata accertata l'ubicazione ed i confini degli immobili pignorati. Contestualmente é stato eseguito il rilievo fotografico delle parti esterne. In data **29.11.2023 alle ore 15:00**, la scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario (già in possesso delle chiavi degli immobili per averle ricevute dal legale degli esecutati in sede del secondo sopralluogo fissato alla data del 13.11.2023), si recava nuovamente presso il luogo oggetto di procedura. Durante le operazioni peritali, é stata accertata la consistenza degli immobili pignorati, seguito dal 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, delle planimetrie catastale e delle visure catastali), 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 Palo del Colle per la verifica della regolarità urbanistica dei beni pignorati.

## 2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Luca DELL'AQUILA di Orta di Atella (CE) del 3.08.2023, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, gli immobili oggetto di valutazione siti in **Palo del Colle (BA)**, risultano essere i seguenti:

- 1. Abitazione al piano secondo** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 27, particella n. 1236 **sub. n. 38** (già particella 1236 sub. 17), Via Auricarro n. 122 (ex Via Crocifisso n. NC), piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq (totale escluse aree scoperte 62 mq), rendita catastale € 289,22;
- 2. Box auto** al piano seminterrato identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 27, particella n. 1236 **sub. n. 20**, Via Auricarro n. 120 (ex Via Crocifisso n. NC), piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita catastale € 43,38.

I beni sopra indicati sono intestati a:

- \_\_\_\_\_, proprietario per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di  
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- , C.F. (codice fiscale collegato a  
);
- , proprietaria per la **quota di 1/2** in regime di comunione legale dei beni con , nata a il  
, C.F. (codice fiscale collegato a  
).

**Precisazioni.** Fanno parte della proprietà "... i diritti pari a 2/14 (due quattordicesimi) indivisi dei sovrastanti lastrici solari identificati in catasto al foglio 27, particella 1236 sub. 35,37 e 39 ...", così come indicato sull'atto di compravendita del 12.02.2001 rep. 7099/4072 (cfr. all. 6).

### 3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura, sia pur singolarmente individuabili catastalmente, trovano migliore collocazione sul mercato immobiliare se considerati come **LOTTO UNICO**.

### 4. 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 DELL'AQUILA Luca di Orta di Atella (CE) del 3.08.2023. La predetta certificazione notarile risale all'atto di acquisto (del 12.02.2001) precedente di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 27.07.2023. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa, mentre non risultano agli atti, 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 (in data 12.02.2001) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

### 5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### 5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

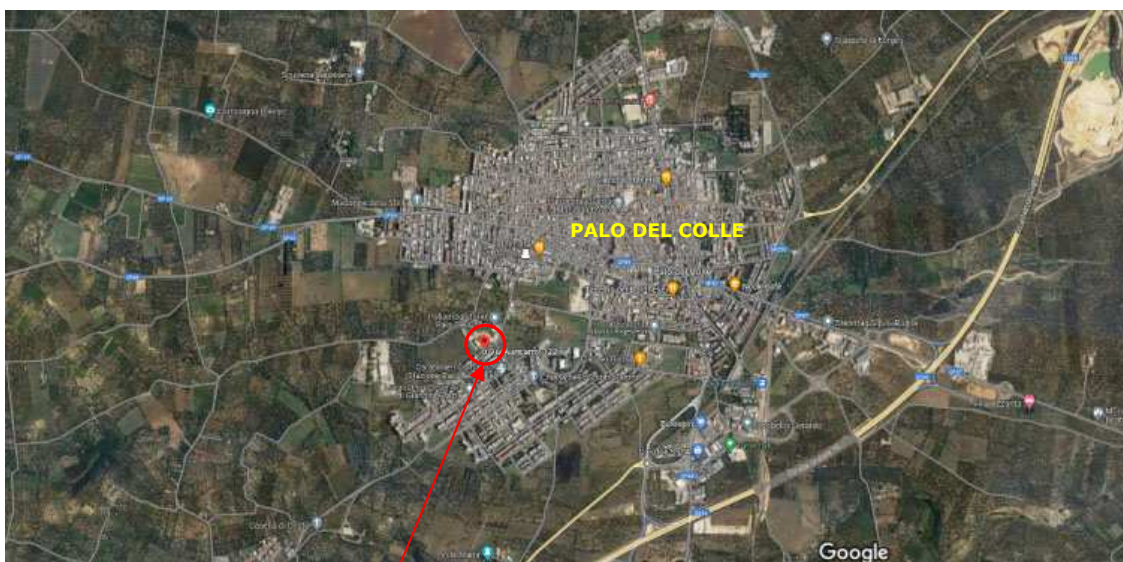
Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da un **appartamento** per civile abitazione al **piano secondo** con annesso **box auto** al **piano interrato**, siti

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** in danno di  
**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO  
**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

nel Comune di Palo del Colle (BA) alla Via Auricarro nn. 120-122, a circa 2 km di distanza centro cittadino. Le unità immobiliari in esame, fanno parte integrante di una palazzina condominiale costruita alla fine degli anni '90. 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 Santa Croce) e per poi proseguire su Corso Garibaldi per circa 500 metri, fino ad incontrare sulla destra, Piazza Diaz e a percorrerla fino ad incrociare (sulla destra), Viale della Resistenza. Dalla citata via si procede dritto per circa 800 metri, fino ad incrociare sulla sinistra, Via Auricarro e a percorrerla per circa 300 metri giungendo sul luogo di interesse, posto sulla destra.



**Appartamento per civile abitazione al piano secondo con annesso box auto al piano S1, siti in Palo del Colle (BA) alla Via Auricarro nn. 120-122 e identificati al Catasto Fabbricati al foglio n. 27, particella n. 1236 sub. nn. 20-38**



Foto satellitari



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** in danno di  
**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO  
**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato condominiale, di cui fanno parte integrante le unità immobiliari in oggetto, rientra nel Piano di Lottizzazione in Via Crocifisso- Contrada "Favambola" in zona residenziale C di nuova espansione, approvato con Atti Consiliari n. 90 del 29.04.1975 e n. 70 del 9.06.1977 e convenzionato con il Comune di Palo del Colle in virtù di atto a rogito del Notaio Dr. REBOLI Francesco di Bari in data 25.07.1978 repertorio n. 15371/702, registrato a Bari in data 2.08.1978 al n. 13953 e trascritto il 29.07.1978 ai nn. 20555/19275 (cfr. all. 9).



Foto satellitari

La palazzina condominiale di cui fanno parte integrante i beni pignorati, é composta da tre piani fuori terra e da un piano interrato, oltre al lastrico condominiale. Nello specifico, il fabbricato condominiale é composto da un piano terra e da due piani



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** in danno di  
**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO  
**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

superiori adibiti ad appartamenti per civile abitazione e da un piano interrato destinato a box auto. I vari piani (incluso il piano S1) sono collegati a mezzo di scala condominiale e relativo ascensore. Si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano secondo e annesso box auto al piano S1) dall'ingresso comune al civico numero 122 di Via Auricarro, mentre dall'esterno i veicoli possono accedere al box auto pertinenziale dal civico numero 120 della medesima via (cfr. all. 2-3-4,9).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di  
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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

La palazzina condominiale di cui fanno parte gli immobili in esame, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono in forati 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 arrivo e di riposo; le alzate e le pedate, compreso i pianerottoli, sono rivestiti in travertino (cfr. all. 4); le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera é in ferro verniciato di colore grigio (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pavimentazione in travertino e pareti, compreso il solaio, tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è in anticorodal e vetro (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco civile e idropittura per esterni di colore bianco (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore grigio antracite (cfr. all. 4). L'accesso carrabile condominiale é dotato di cancello elettrico in ferro (cfr. all. 4). Il collegamento al piano interrato avviene attraverso la scala condominiale e relativo ascensore, mentre dall'esterno, attraverso la rampa carrabile comune (cfr. all. 2-3-4,9); la pavimentazione al piano S1 é in marmette di cemento e le pareti, compreso il solaio (realizzato con pannelli prefabbricati in c.a.), sono tinteggiati di colore bianco (cfr. all. 4); la rampa carrabile é pavimentato con autobloccanti (cfr. all. 4).



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di  
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

#### 5.3. Unità immobiliare (abitazione al piano secondo)

L'appartamento in esame, al piano secondo, facente parte integrante della palazzina sopra descritta, è ubicato a destra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4,9). L'abitazione allo stato attuale è composta dal soggiorno/pranzo, dal cucinino, dal disimpegno, da due camere da letto, da un ripostiglio e dal bagno, oltre ad un balcone (in parte chiuso da struttura in anticorodal e vetro) [cfr. all. 2-3-4,9]. Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dall'ingresso si accede a destra nel vano soggiorno/pranzo e nell'attiguo cucinino, mentre di fronte, si prosegue nella zona notte distribuita a mezzo del disimpegno di pianta ad L. A sinistra del corridoio, si entra nella camera da letto 1 e proseguendo in fondo, si trova la camera da letto matrimoniale e a destra e a sinistra, rispettivamente il bagno ed il ripostiglio. Il balcone con accesso dal soggiorno, è in parte chiuso da veranda (non legittima) e affaccio su Via Auricarro (cfr. all. 2-3-4,9).

#### PIANTA PIANO SECONDO

Altezza 3.00m  
Superficie lorda abitazione 71.83mq  
Superficie netta abitazione 56.11mq  
Superficie lorda esterna (balcone incluso veranda non legittima) 21.30mq



**Appartamento** per civile abitazione al **piano secondo** (fg. n. 27 ptc. n. 1236 **sub. n. 38**), sito in Palo del Colle (BA) alla Via Auricarro n. 122 - **Pianta Piano Secondo.**

#### Stato dei luoghi

Rilievo grafico a cura del CTU

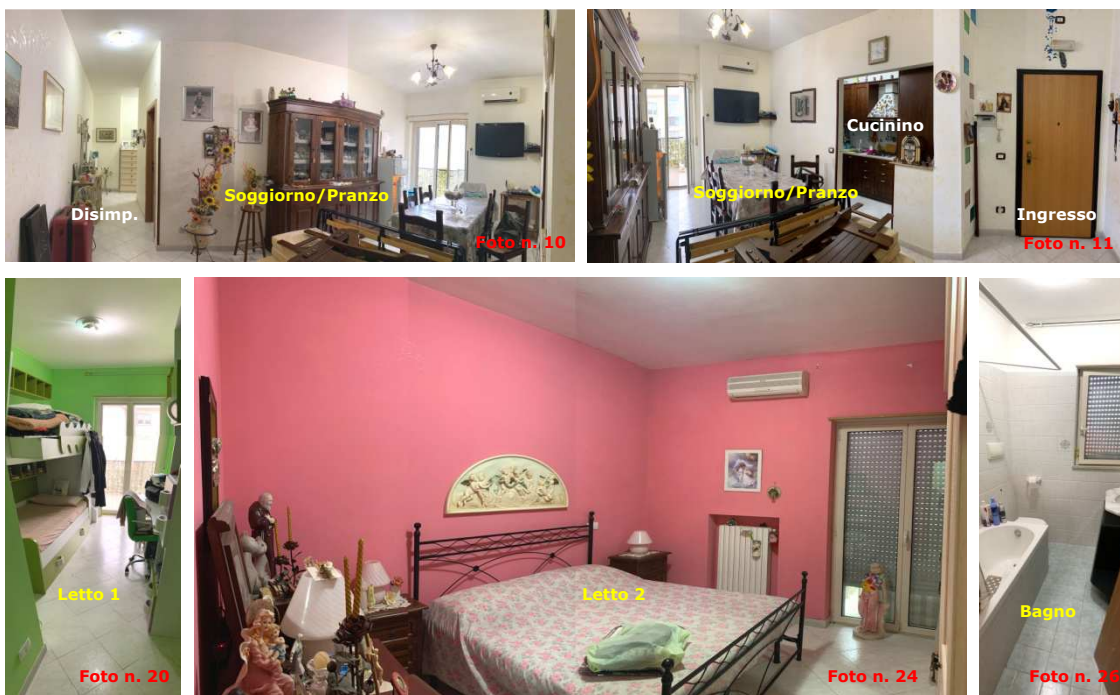


## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di  
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene a destra nel vano **soggiorno/pranzo** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq (cfr. all. 2-3-4-5,9), dotato di **balcone** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 12 mq in parte chiuso da **veranda (non legittima)** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Attiguo al soggiorno, si trova il **cucinino** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Tornando all'ingresso e proseguendo di fronte, si accede al **disimpegno** di pianta ad L e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,9) collegato a sua volta a destra alla **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Procedendo in fondo al corridoio, si trova la **camera da letto matrimoniale (L2)** di pianta rettangolare e superficie utile di 13 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Attiguo al citato ambiente, si trova il **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4,9) e di fronte, il **ripostiglio** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 1 mq (cfr. all. 2-3-4-9).



#### 5.3.1. 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 e a stucco per il soggiorno/pranzo e disimpegno (cfr. all. 4); il solaio é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il bagno, dotato del servizio igienico, del lavabo e della vasca da bagno, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica (cfr. all.

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

4). Il cucinino é anch'esso rivestito in parte da piastrelle in gres (cfr. all. 4). Il balcone presenta pavimento in gres per esterni ed é in parte chiuso da veranda (attualmente adibita a lavanderia) avente struttura in anticorodal e vetro opaco (cfr. all. 4). Le porte interne sono in legno tamburato (cfr. all. 4). Gli infissi sono in anticorodal e vetrocamera con tapparelle in pvc e zanzariere metalliche (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, di impianto di riscaldamento (autonomo), di impianto citofonico, telefono, TV, luce di emergenza e tre unit  split. Il bene in esame non   dotato di certificato APE e pertanto, si provveder  alla redazione dello stesso.

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

In sede di sopralluogo,   stato accertato che l'immobile in esame   **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 19.12.2000 e depositata presso il N.C.E.U. di Palo del Colle - all. 2) e con quanto indicato sulla DIA del 16.06.1999 prot. n. 10104 (cfr. all. 9), ad esclusione di alcune difformit  meglio specificate al **punto 11** della presente relazione tecnica.

#### **5.4. Unit  immobiliare (box auto al piano S1)**

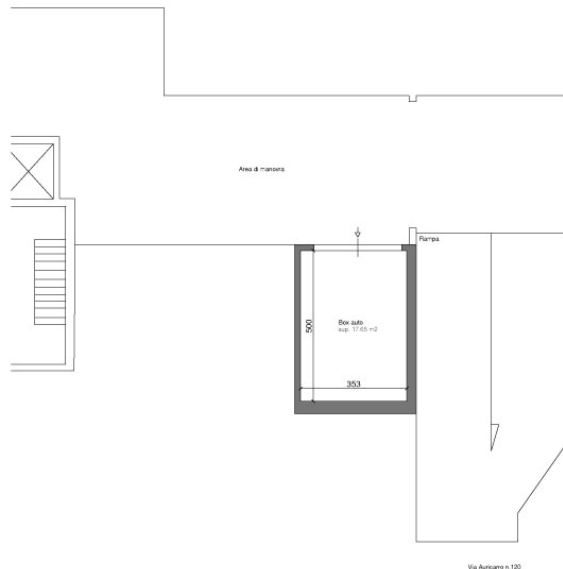
Il **box auto al piano S1**   raggiungibile dalla scala condominiale e precisamente, uscendo dal predetto corpo scala e procedendo a destra sulla corsia di manovra, risulta essere l'ultimo a destra (cfr. all. 2-3-4,9). Dall'esterno (ingresso da Via Auricarro n. 120) i veicoli possono accedere al box auto in questione, mediante rampa carrabile condominiale e precisamente, giunti al piano S1, risulta essere il primo a sinistra (cfr. all. 2-3-4,9). Il bene in esame, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq (cfr. all. 2-3-4,9); la pavimentazione   in marmette di cemento (cfr. all. 4); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore azzurro ed il solaio   realizzato con pannelli prefabbricati in c.a. e tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4); l'impianto elettrico   del tipo sottotraccia (cfr. all. 4). L'immobile   chiuso da serranda del tipo basculante in lamiera zincata con normale serratura a chiave (cfr. all. 4).

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** in danno di **Presidente: Dr. Antonio RUFFINO**  
**CTU:**

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

PIANTA PIANO INTERRATO  
Altezza 2,70m  
Superficie lorda box auto 22,45mq  
Superficie netta box auto 17,65mq



**Box auto al piano S1** (fg. n. 27 pct. n. 1236 sub. n. 20), di pertinenza all'abitazione, sito in Palo del Colle (BA) alla Via Auricularo n. 120-  
**Pianta Piano S1. Stato dei luoghi**  
Restituzione grafica a cura del CTU

### 5.4.1. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene in esame é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 4.08.2000 e depositata presso il N.C.E.U. di Palo del Colle - all. 2) e con quanto riportato sulla DIA del 16.06.1999 prot. n. 10104 (cfr. all. 9).

## 6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

### 6.1. Identificazione catastale

Dalle visure storiche per immobile nn. T289946-T274717, acquisite dalla scrivente in data 23.10.2023 e 21.12.2023 (cfr. all. 5), gli immobili siti in Palo del Colle (BA) risultano essere: abitazione al piano secondo identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 27 particella n. 1236 subalterno n. 38** (già particella 1236 sub. 17), Via Auricularo n. 122, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq (totale escluse aree scoperte 62 mq), rendita catastale € 289,22 e annesso box auto al piano S1, identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 27, particella n. 1236 subalterno n. 20**, Via Auricularo n. 120, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita catastale € 43,38, di proprietà di:

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di  
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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

### 6.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con area condominiale, a sud con parti comuni, ad ovest con altra proprietà e ad est, con Via Auricarro. Il box auto al piano S1, confina a nord con area condominiale, a sud con altra proprietà, ad ovest con la corsia di manovra e ad est con terrapieno.

### 6.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano secondo è di **71.83 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balcone in parte chiuso da veranda) è di **21.30 mq**. L'altezza interna utile è di 3 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **56.11 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso/Soggiorno/Pranzo	Sup. reale netta	18.08	1,00	18.08
Cucinino	Sup. reale netta	4.76	1,00	4.76
Disimpegno	Sup. reale netta	5.30	1,00	5.30
Letto 1	Sup. reale netta	9.36	1,00	9.36
Letto 2	Sup. reale netta	13.06	1,00	13.06
Bagno	Sup. reale netta	4.58	1,00	4.58
Ripostiglio	Sup. reale netta	0.97	1,00	0.97
		<b>56.11</b>		<b>56.11</b>

La superficie lorda coperta del box auto al piano S1 è di **22.45 mq**. L'altezza interna utile è di 2.70 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **17.65 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Box auto	Sup. reale netta	17.65	1.00	17.65
		<b>17.65</b>		<b>17.65</b>

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di  
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO  
CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

### 7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti, risultano essere nella piena disponibilità dei debitori e allo stato attuale, risultano liberi.

### 8. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle visure storiche per immobile nn. T289946-T274717, acquisite dalla scrivente in data 23.10.2023 e 21.12.2023 (cfr. all. 5), si attesta che gli immobili in questione risultano di proprietà di:

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

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 Dr. L. DELL'AQUILA di Orta di Atella (CE) del 3.08.2023, si legge che "... L'intera proprietà delle unità immobiliari in Palo del Colle alla Via del Crocifisso di-stinte al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 1236 sub. 38 natura A3 di 4 vani al piano 2 e particella 1236 sub. 20 natura C6 di mq. 20 al piano S1, è pervenuta, tra gli altri immobili, ai coniugi

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale, dalla società  
con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, con l'atto di compravendita per notar Maria Chiara TATARANO di Bari del 12.02.2001 repertorio n. 7099, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 13.02.2001 ai nn. 5149 registro generale e 3668 registro particolare e successiva scrittura privata in rettifica per notar Maria Chiara TATARANO di Bari del 17.10.2002 repertorio n. 12266, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 16.11.2002 ai nn. 50099 registro generale e 35983 registro particolare. Nel quadro D della nota di trascrizione in rettifica è riportato integralmente quanto segue: CON LA PRESENTE SI INTENDE RETTIFICARE IL TITOLO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO MARIA CHIARA TATARANO, REP. 7099, DEL 12.02.2001, REGISTRATO

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

A BARI IL 01.03.2001 AL N. N2239/V E TRASCRITTO A BARI IL 13.02.2001 AI NN. 5149/3668, LIMITATAMENTE AL LOCALE BOX AUTO FACENTE PARTE DEL FABBRIGATO DI NUOVA COSTRUZIONE IN PALO DEL COLLE ALLA VIA DEL CROCIFISSO SENZA CIVICO, IN QUANTO PER MERO ERRORE VENIVANO FORNITI AL NOTAIO ROGANTE I SEGUENTI DATI DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE: FG.27, P.LLA 1236 SUB. 28, VIA DEL CROCIFISSO N. NC., PIANO S1, CAT. C/6, CL. 3, MQ. 17, R.C. LIRE 71.400 (EURO 36,88), MENTRE I DATI ESATTI DEL LOCALE BOX-AUTO SONO I SEGUENTI: LOCALE BOX AUTO AL PIANO INTERRATO, IL PRIMO A SINISTRA DI CHI, SCESA LA RAMPA CHE SI DIPARTE DA VIA DEL CROCIFISSO, PERCORRE L'AREA DI MANOVRA, CONFINANTE CON ALTRO BOX AUTO, CON L'INTERCAPEDINE, CON L'AREA DI MANOVRA E CON LA RAMPA DI ACCESSO, IN CATASTO AL FG. 27, P.LLA 1236 SUB. 20, VIA DEL CROCIFISSO N. NC, PIANO S1, CAT. C/6, CL. 3, MQ. 20, RENDITA EURO 43,30. PERTANTO IL CITATO ROGITO PER NOTAR MARIA CHIARA TATARANO, AVENTE AD OGGETTO LA COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI MEGLIO INDICATI IN ATTO, COMPRESO IL LOCALE BOX AUTO AL PIANO INTERRATO DI CUI SOPRA, DEVE INTENDERSI RIFERITO AI PREDETTI ULTIMI DATI CATASTALI ..." (cfr. all. 6).

## 9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

### 9.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sugli immobili in esame, siti in Palo del Colle (BA) alla Via Auricarro nn. 120/122, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 41769 di R.G. e n. 8622 di R.P. del 6.10.2011, a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari (BA) C.F. 00254030729 e contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (codice fiscale collegato a \_\_\_\_\_), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ (codice fiscale collegato a \_\_\_\_\_), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e in qualità di debitore non datore di ipoteca \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio TRIOLA Lorenza di Ceglie del Campo del 30.09.2011, repertorio n. 8604. Mutuo fondiario della durata di 20 anni.

Importo ipoteca: € 244.000,00;

Importo capitale: € 122.000,00.

**Note:** gravante sugli immobili in esame (foglio n. 27 particella n. 1236 subalterni nn. 20-38).

- 2. Trascrizione** n. 37018 di R.G. e n. 28055 di R.P. del 27.07.2023 a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari (BA) C.F. 00254030729 e contro

nato a                    il                    C.F.                    (codice fiscale

collegato a                    ), per il diritto di proprietà per la quota di

1/2 in regime di comunione legale dei beni e                    nata

a                    il                    , C.F.                    (codice fiscale

collegato a                    ), per il diritto di proprietà per la quota

di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Bari in data 17.06.2023 repertorio n.

4575, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sugli immobili in esame.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 21.12.2023 e 2.01.2024 presso l'Agenda delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), **non sono emerse altre formalità** sui beni in esame.

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

#### **9.2. 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;



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- **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.

#### 9.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

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

**Difformità urbanistico- catastali:** gli immobili in esame rappresentati su progetto autorizzato, sono conformi con quanto riportato sulla planimetria catastale ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 11** della presente relazione tecnica.

**Difformità urbanistico- edilizie:** i beni in esame, nello stato attuale dei luoghi sono conformi con quanto riportato sulla DIA del 16.06.1999 prot. n. 10104 ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 11** della presente relazione tecnica.

**Difformità catastali:** le unità immobiliari in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, sono conformi con quanto riportato sulla planimetria catastale ad esclusione di alcune difformità meglio specificate al **punto 11** della presente relazione tecnica.

#### 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): le spese condominiali sono pari a circa 52,00 €/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: circa € 1.165,32 (cfr. all. 8).
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

#### 11. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle, risulta che la palazzina condominiale di cui fanno parte integrante gli immobili oggetto di procedura, è stata edificata a seguito di **Concessione Edilizia n. 2264** del **15.07.1997** e successiva **DIA** del **16.06.1999** prot. n. 10104 (cfr. all. 9). In data **18.06.2002** è stato rilasciato il **certificato di Abitabilità** prot. n. 21020 (cfr. all. 9).

Dal confronto tra il progetto allegato alla DIA del 16.06.1999 prot. n. 10104 (cfr. all. 9), la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3), sono state riscontrate le seguenti **difformità**, ovvero:

1. è stato **eliminato** una piccola **parete** di separazione tra l'ingresso ed il soggiorno/pranzo (cfr. all. 2-3-4,9);
2. è stata **modificata** l'apertura del cucinino (cfr. all. 2-3-4,9);
3. sul balcone è stata **realizzata** una **veranda** chiusa da struttura in anticorodal e vetro (cfr. all. 2-3-4,9);

Le predette difformità sono state eseguite senza alcuna richiesta di titolo edilizio abilitativo. Le irregolarità indicate ai **punti 1-2** possono essere sanati mentre quella al **punto 3**, dato il conseguente aumento di superficie e di volumetria, in contrasto con quanto già concesso (cfr. all. 9) **non può essere sanata** e di conseguenza, deve essere **rimossa** riportando l'immobile allo stato originario dei luoghi. Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile in esame, è necessario presentare all'UTC di Palo del Colle una unica pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Si stima un costo di circa **2.500,00 euro** e comprende quanto occorre per le opere di demolizione, trasporto, conferimento alla discarica, ripristino dei luoghi e modifiche interne, oltre agli oneri e al tecnico abilitato (per la presentazione e redazione della pratica edile e della pratica catastale DOCFA).

#### 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

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

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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

- alle **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Palo del Colle, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quelli in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.600,00, per un valore medio pari a €/mq 1.450,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agazia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2023, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/LOCAL. M. DELLA STELLA-FAVAMBOLA-LANGIL.-MONT-PROLUNGAMENTO PER MODUGNO-SS96" del Comune di Palo del Colle, i cui importi variano da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.650,00, per un valore medio pari a €/mq 1.425,00.

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

**Valore medio/mq di mercato** =  $(1.450,00 + 1.425,00) / 2 =$  €/mq 1.437,50

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* dei beni in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura degli immobili e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'abitazione in esame presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è buono. Buone le condizioni di conservazione e manutenzione del box auto al piano interrato. Infine, gli immobili sono ubicati a breve distanza dal centro cittadino (a circa 2 Km) e la zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione dei beni, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione (fine anni '90), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.400,00**. 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

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA in danno di  
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO  
CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (balcone) e la superficie lorda del box auto al piano S1, queste ultime ragguagliate con opportuni coefficienti correttivi o ponderali, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano secondo	Sup. reale lorda	71.83	1.00	71.83
Balcone	Sup. reale lorda	21.30	0.30	6.39
Box auto al piano S1	Sup. reale lorda	22.45	0.50	11.22
		<b>115.58</b>		<b>89.44</b>

Pertanto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima (Fig. n. 27 p.lla n. 1236 sub. nn. 20-38), è pari per arrotondamento a **90 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 1.400,00 \times 90 \text{ mq} = \text{€ } 126.000,00$$

### 13. 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:

€ 18.900,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 2.500,00

### 14. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano, è pari a:

$$(126.000,00 - 18.900,00 - 2.500,00) = \text{€ } 104.600,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 105.000,00 (Euro Centocinquemila/00).**

### 15. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato gli immobili e svolto indagini presso i vari uffici di interesse. Dalle attività svolte è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima dei beni. Pertanto, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento rassegnando la presente relazione, oltre agli allegati.

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

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 228/2023 R.G.E. promosso da **CERVED CREDIT**

**MANAGEMENT SPA** in danno di

**Presidente:** Dr. Antonio RUFFINO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

---

Con osservanza

Il CTU

### **ALLEGATI LOTTO UNICO**

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetrie catastali;
- 3.** Rilievo grafico;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 5.** Visure catastali;
- 6.** Atto di provenienza;
- 7.** Visure ipotecarie;
- 8.** Situazione debitoria condominio;
- 9.** Titoli edilizi.