

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 410/2022 R.G.E.

LOTTO UNICO

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Chiara CUTOLO

C.T.U. ing. Martino Ciccone



INDICE

0) PREMESSA E MANDATO	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
1.1) Sopralluoghi.....	8
1.2) Indagini effettuate	9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	9
2.1) Identificazione catastale.....	10
3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	10
4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3	10
4.1) Ubicazione e caratteristiche	10
4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio	12
4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sez. Urb. CE al fg. 11 part. 102 sub. 3	12
4.4) Rifiniture e impianti dell'abitazione	14
4.5) Esposizione e confini dell'abitazione.....	14
4.6) Stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione	14
4.7) Stato di possesso dell'abitazione	14
5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3 E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI	14
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3.....	16
6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	16
6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	16
6.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	16
7) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	17
8) CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3	17
9) VALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3	19
10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO.....	21
11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.....	21
12) CONCLUSIONI	21
Elenco allegati.....	23



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 12.12.2022 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 410/2022.

In data 19.12.2022 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

“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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee.

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 delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;



- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del 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 del pignoramento, l'Esperto farà tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente 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 precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente 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 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 non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

B. Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A. provveda l'Esperto:

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



soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 dell'Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo nel 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;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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 sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.”

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 02 febbraio 2023 alle ore 12:00, come da raccomandata trasmessa ai debitori eseguiti dal custode dell'immobile, avv. Pasqua Loconsole, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile, abitazione ubicata in Bari alla via Termopili n. 20



e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sezione Urbana CE al fg. 11 part. 102 sub. 3.

In tale occasione erano presenti [REDACTED] eseguita che consentiva l'accesso e l'avv. Pasqua Loconsole custode dell'immobile.

Il CTU eseguiva un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

1.2) Indagini effettuate

- In data 23.12.2023 il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa, e la visura storica catastale dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 1).
- Il CTU richiedeva ed acquisiva dall'archivio notarile l'atto di compravendita dell'immobile (allegato n. 2).
- Il CTU richiedeva ed acquisiva dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari l'ultima pratica edilizia dell'immobile (allegato n. 3).
- Il CTU richiedeva tramite pec all'Agenzia delle Entrate, ma con esito negativo, l'inserimento della planimetria mancante dell'immobile.
- In data 21.03.2023 il CTU richiedeva tramite pec all'Agenzia delle Entrate l'accesso alla busta catastale dell'immobile oggetto della procedura.
- Il CTU visionava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bari la busta catastale dell'immobile (allegato n. 4).
- Il CTU richiedeva tramite pec al Comune di Bari ed acquisiva il certificato di residenza e quello di matrimonio degli esecutati (allegato n. 5).
- In data 07.04.2023 il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 6).

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e quindi dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che l'immobile oggetto della procedura è sito nel Comune di Bari quartiere Ceglie del Campo, alla via Termopili n. 20 e trattasi di:

“casa di abitazione composta da quattro vani, cucina ed accessori al primo piano, con sovrastante lastrico solare sul quale insiste un ripostiglio, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana CE, al fg. 11, particella 102, sub. 3, zona censuaria 3, piano 1-2, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 635,24”.



2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile (allegato n. 1) acquisita dallo scrivente il 23.12.2023 tramite SISTER risulta quanto segue.

L'unità immobiliare sita in Bari censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Urbana CE, al fg. 11, part. 102, sub. 3, ubicata alla via Termopili n. 20 (invece di n. 2 riportato erroneamente nella visura catastale) piano 1 - 2, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	Sez. Urb.	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	RENDITA
BARI	CE	11	102	3	A/3	3	6 vani	€ 635,24







3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

L'immobile come identificato nell'atto di pignoramento costituisce un LOTTO UNICO.

4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3

4.1) Ubicazione e caratteristiche

L'immobile, abitazione, fa parte di un edificio di vecchia costruzione realizzato in data antecedente al 1967 ubicato in Bari nel quartiere Ceglie del Campo alla via Termopili n. 20, quartiere periferico della città (Figg.1-2).

Tale zona urbana risulta con una densità abitativa medio-bassa e poco servita.



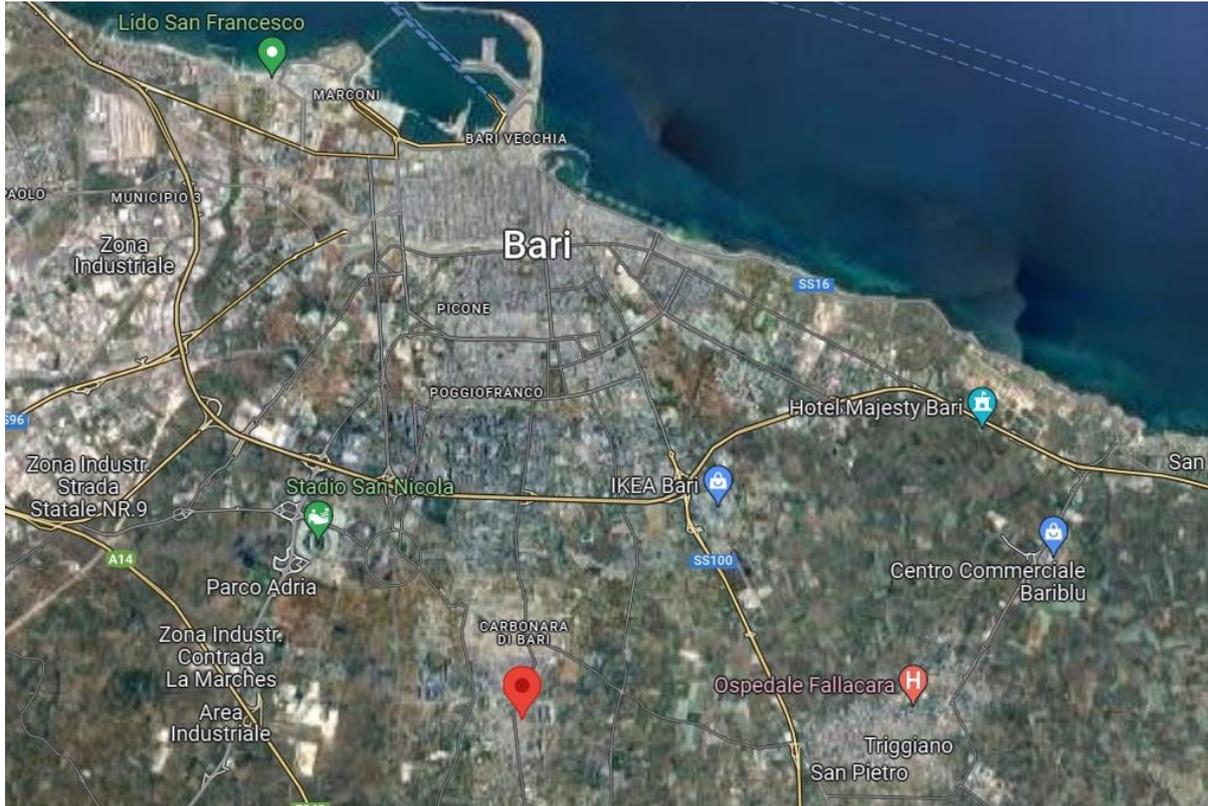


Fig. 1

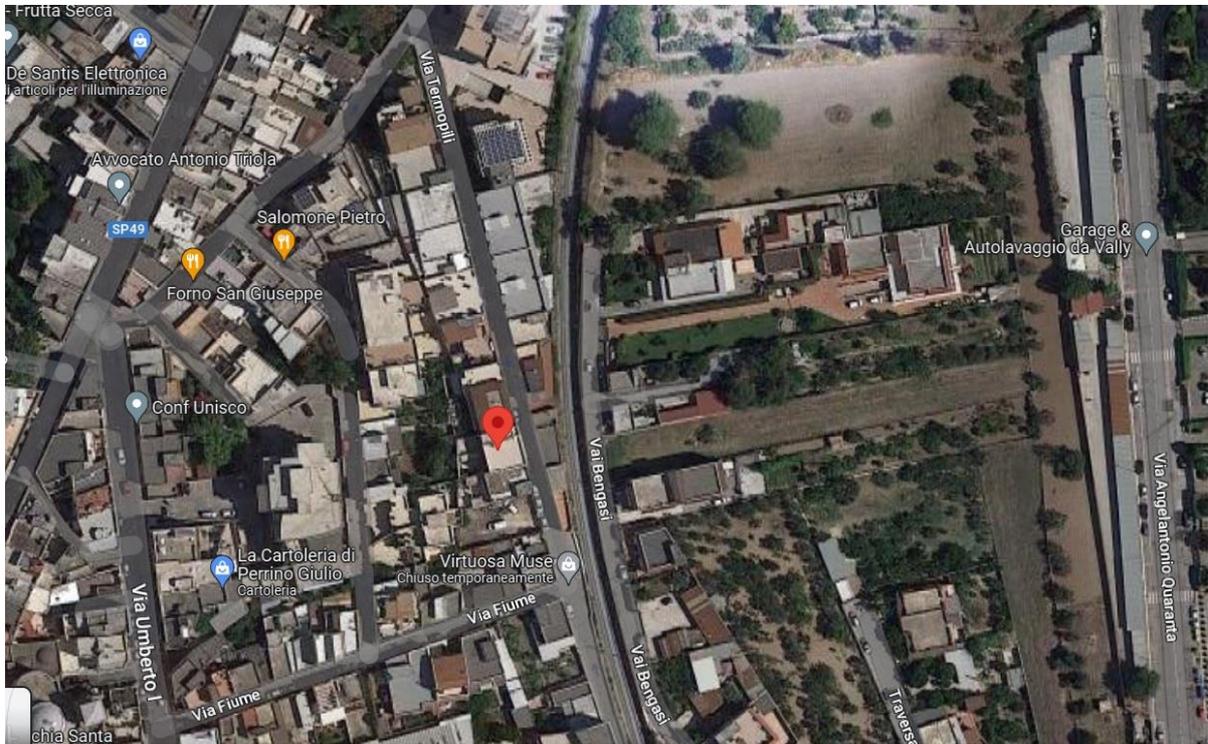


Fig. 2



4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

L'edificio in linea di cui l'abitazione in oggetto fa parte è costituito da 2 piani fuori terra oltre al piano di copertura ed è dotato di un vano scala con accesso da via Termopili n. 20 che permette l'accesso al piano rialzato, al primo e al secondo piano (piano di copertura).

L'edificio presenta una struttura a muratura portante con solai in laterocemento e le facciate intonacate.

Sia la facciata principale, prospiciente su via Termopili che il vano scala risultano oggetto di lavori edili di manutenzione straordinaria.

4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sez. Urb. CE al fg. 11 part. 102 sub. 3

L'abitazione è ubicata al primo e al secondo piano di via Termopili n. 20.

Al primo piano la stessa presenta la porta d'ingresso a sinistra salendo le scale (allegato n. 7 elaborato grafico, stato di fatto e allegato n. 8 rilievo fotografico).

L'immobile (Figg. 3-4) è costituito da un soggiorno che è provvisto di una porta finestra che consente l'accesso all'unico balcone prospiciente su via Termopili.

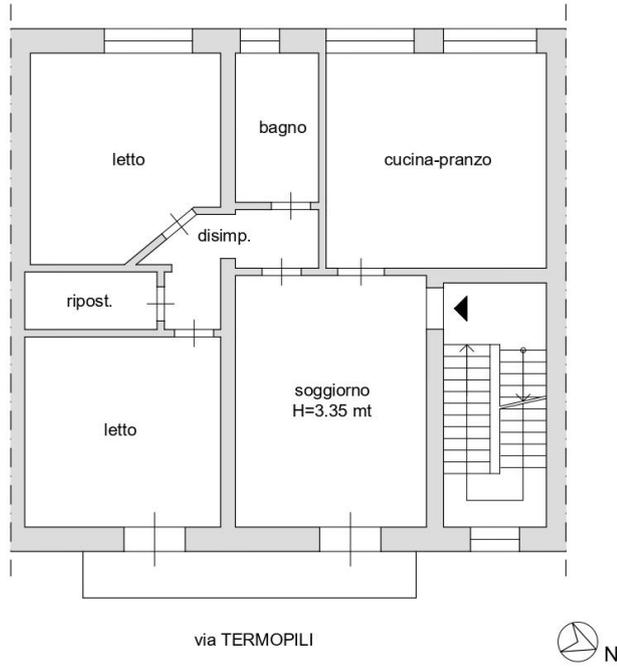
Dal soggiorno si accede alla cucina-pranzo e ad un disimpegno, da quest'ultimo si arriva al bagno, ad una camera da letto, ad un ripostiglio e alla camera da letto matrimoniale, anch'essa con accesso al balcone.

La cucina-pranzo, il bagno e la camera da letto presentano invece aperture sul prospetto interno.

Il secondo piano invece accessibile dalla scala comune è costituito da due vani di cui uno di piccole dimensioni adibito a bagno e uno a ripostiglio e dal piano di copertura praticabile.

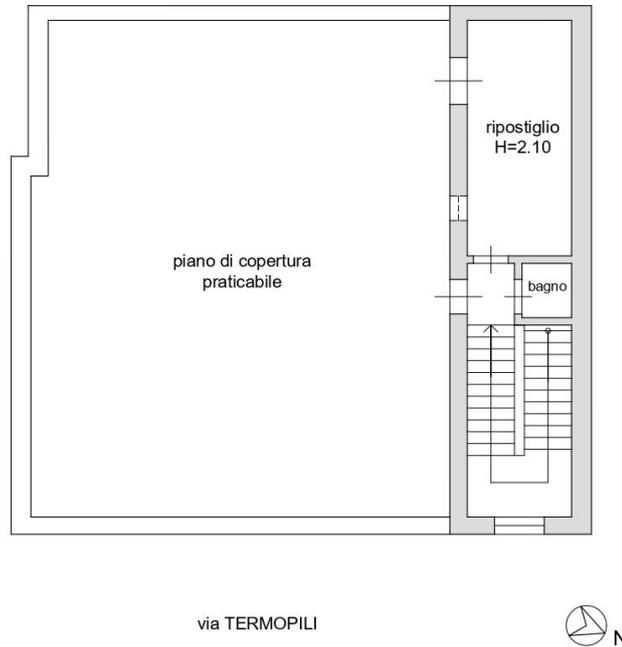
I vani dell'abitazione ubicati al primo piano hanno un'altezza utile pari a mt 3,35 mt mentre quelli del secondo piano pari a 2,10 mt.





PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
del 1° piano dell'ABITAZIONE
ubicata in Bari alla via Termopili n. 20
e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari
Sez. Urb. CE fg. 11 part. 102 sub. 3

Fig. 3



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
del 2° piano dell'ABITAZIONE
ubicata in Bari alla via Termopili n. 20
e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari
Sez. Urb. CE fg. 11 part. 102 sub. 3

Fig. 4



4.4) Rifiniture e impianti dell'abitazione

L'immobile al momento del sopralluogo del 02 febbraio 2023 era un cantiere in quanto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.

L'abitazione è priva di pavimenti e di rivestimenti, di porte interne e di alcuni infissi esterni, gli impianti sono incompleti, motivo per cui non si può redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

4.5) Esposizione e confini dell'abitazione

L'abitazione ha una doppia esposizione in quanto a nord-est è prospiciente su via Termopili e a sud-ovest risulta prospiciente sull'area esterna di pertinenza dell'immobile del piano rialzato dell'edificio.

Inoltre l'abitazione risulta confinante a sud-est con la part. 103 mentre a nord-ovest con il vano scala e con la part. 513.

4.6) Stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione

Sulla scorta di quanto sopra, del sopralluogo effettuato e del rilievo fotografico, è possibile affermare che l'abitazione è oggetto di lavori edili ed impiantistici di manutenzione straordinaria non ancora terminati ma al momento sospesi.

Lo stesso edificio di cui l'immobile fa parte è oggetto di lavori relativi alla manutenzione straordinaria della facciata principale, quella prospiciente su via Termopili e del vano scala.

4.7) Stato di possesso dell'abitazione

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata nel possesso e nella disponibilità della famiglia degli esecutati.

5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3 E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegato n. 5) e dall'esame dell'atto di compravendita (allegato n. 2), risultano i seguenti titoli di provenienza.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3

6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Iscrizione** del 25.06.2008 - Registro Particolare 5875 Registro Generale 29502 Pubblico ufficiale SYLOS CALO' Giuseppe Repertorio 52342/9334 del 18.06.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **Iscrizione** del 26.04.2011 - Registro Particolare 4187 Registro Generale 18525 Pubblico ufficiale BARBERA Filomena Repertorio 79450/2743 del 21.04.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **Trascrizione** del 07.10.2022 - Registro Particolare 37880 Registro Generale 51426 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7847 del 19.09.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per l'immobile in oggetto in data 07.04.2023 (allegato n. 6).

6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul bene oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi sono limitazioni di natura condominiale;
- non vi è esistenza di usufrutto.

6.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia dell'immobile, occorre dapprima eseguire i lavori di ripristino del muro tra cucina e pranzo come da elaborato grafico dello stato di progetto della CIL del 28 ottobre 2010.



Si precisa che tale muratura è un muro portante e che quindi l'attuale stato di fatto, secondo le NTC del 2018 non è sanabile.

Per la conformità catastale invece occorre depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa con la planimetria catastale in quanto al momento risulta mancante.

7) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

- ✓ L'ultima pratica edilizia dell'immobile è la CIL n. 1578 del 28 ottobre 2010.
- ✓ L'immobile è sprovvisto di una planimetria catastale ma dall'avvenuto accesso alla busta catastale dello stesso si evince che lo stesso risultava già censito nel 1961 a seguito di accertamento da parte del ex Catasto.

Dal confronto dell'elaborato grafico di progetto della CIL con il reale stato dei luoghi risulta l'assenza del muro portante che divide la cucina dal pranzo.

Ciò considerato secondo le NTC del 2018, l'attuale stato di fatto non è sanabile e quindi occorre necessariamente ripristinare nell'immediatezza il muro rimosso.

Infine è necessario depositare presso l'Agenzia delle Entrate un Docfa con la planimetria catastale.

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali.

Occorre prevedere quindi:

- | | |
|--|------------------|
| - l'onorario del tecnico incaricato per la redazione del Docfa | circa € 500,00 |
| - i diritti di segreteria per Docfa | € 50,00 |
| - il costo per i lavori di ripristino del muro portante | circa € 2.000,00 |

8) CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3

Al fine della determinazione della consistenza dell'abitazione sono considerati i volumi e le superfici legittimate o che risulteranno tali dopo aver eseguito quanto menzionato nel paragrafo precedente.

La superficie lorda coperta dell'appartamento è di mq 107,50 al primo piano e di mq 16,80 al secondo piano, la superficie dell'unico balcone è di mq 6,50 mentre la superficie del piano di copertura praticabile è di mq 93,46.

La superficie interna netta coperta totale al primo piano è pari a 82,56, mentre quella al secondo piano è di mq 11,10, le stesse sono dettagliate di seguito in forma tabellare.



AMBIENTE (1° PIANO)	Superficie netta (mq)
soggiorno	20,08
pranzo	9,00
cucina	9,24
disimpegno	4,95
bagno	5,19
camera da letto	15,35
ripostiglio	3,18
camera da letto matrimoniale	15,57
TOTALE	82,56

AMBIENTE (2° PIANO)	Superficie netta (mq)
piccolo ripostiglio (bagno)	1,10
ripostiglio	10,00
TOTALE	11,10

La superficie commerciale dell'immobile residenziale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi) e di *servizio*.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%.



	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
1° PIANO			
abitazione	107,50	1	107,50
balcone	6,50	0,30	1,95
2° PIANO			
vani accessori a servizio indiretto e non comunicati con i vani principali dell'abitazione	16,80	0,25	4,20
piano di copertura praticabile	93,46	0,10	9,34
		TOTALE	122,99

La superficie commerciale dell'abitazione è quindi pari a mq 122,99.

9) VALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI SEZ. URB. CE AL FG. 11 PART. 102 SUB. 3

Il codice ABI R.3.2.1 definisce il prezzo di mercato come quello di compravendita espresso dal mercato immobiliare e quindi ottenuto con un procedimento di stima pluriparametrico quale il *Market Comparison Approach*.

Da una ricerca eseguita non si sono trovati immobili tali da essere assunti nel MCA, come comparabili con quello oggetto di stima in quanto, non si sono reperiti atti di compravendita relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed effettuati in un periodo molto recente.

Da qui la necessità di utilizzare una stima sintetica monoparametrica adottando come parametri quelli previsti dall'allegato del D.P.R. 138/98.

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso tipologia, ubicazione, consistenza.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione, oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione, varia da un minimo di € 1.350,00 al mq ad un



massimo di € 1.550,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.450,00 al mq;

- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 2° semestre del 2022, per abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "suburbana/quartieri: Carbonara e Ceglie del Campo del Comune di Bari, zona E4, microzona 8, come da Fig. 5, dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 1.150,00 al mq ad un massimo di € 1.450,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.300,00 al mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO

Codice zona: E4

Microzona: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1850	L	4,8	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1450	L	4	5	L
Autorimesse	Normale	600	800	L	2,5	3,3	L
Box	Normale	650	950	L	2,7	4	L
Posti auto coperti	Normale	600	800	L	2,5	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	370	530	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4	5,7	L

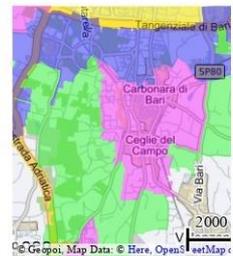


Fig. 5

Da quanto sopra si evince che per immobili simili a quello oggetto di stima per destinazione d'uso tipologia, ubicazione, consistenza, ma in normale stato di manutenzione il valore unitario massimo è pari a € 1.550,00 al mq, valore attribuibile anche ad un immobile appena ristrutturato.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato che l'abitazione da stimare risulta al momento oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e che quindi il costo unitario dei lavori da eseguire per renderla abitabile è pari a circa € 350,00 al mq.



Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita
Vum = 1.550,00 €/mq – 350,00 €/mq = 1.200,00 €/mq

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm) del bene oggetto di stima:

$$Vm = Vum \times Sc = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 122,99 \text{ mq} = \text{€ } 147.588,00.$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'abitazione**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 147.500,00 (euro centoquarantasettecinquecento/00)**.

10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'onorario del tecnico incaricato per la redazione del Docfa
- i diritti di segreteria per Docfa;
- il costo per i lavori di ripristino del muro portante;
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

$$\text{€ } (500,00 + 50,00 + 2.000,00) = \text{€ } 2.550,00$$

$$\text{€ } (147.500,00 - 2.500,00) \times 0,85 = \text{€ } 123.250,00.$$

11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore dell'immobile, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 123.250,00, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 123.000,00 (euro centoventitremila/00)**.

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

12) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



Con osservanza.

Bari, 11.04.2023

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



Elenco allegati

1. Estratto di mappa, visura storica catastale dell'immobile
2. Copia dell'atto di compravendita dell'immobile
3. Ultima pratica edilizia dell'immobile
4. Documentazione della busta catastale dell'immobile
5. Certificato di residenza e certificato di matrimonio degli esecutati
6. Ispezioni ipotecarie dell'immobile
7. Elaborato grafico (stato di fatto)
8. Rilievo fotografico
9. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
10. Nota spese e competenze



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ULTERIORI ADEMPIMENTI CATASTALI DEL CTU
NELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 410/2022 R.G.E.

LOTTO UNICO

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
contro

G.E.: Dott.ssa Chiara CUTOLO

C.T.U. ing. Martino Ciccone



Ulteriori adempimenti catastali del CTU

Il sottoscritto CTU, a seguito dell'autorizzazione del Giudice del 27.09.2023 a legittimare lo stato catastale dell'immobile al fine di procedere alla vendita, ha provveduto all'aggiornamento catastale (docfa, allegato n. 1) con il deposito della planimetria catastale che risultava mancante e con la reale identificazione toponomastica dell'immobile come da nuova visura catastale (allegato n. 2).

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 24.10.2023

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



Elenco allegati

1. Docfa
2. Visura catastale aggiornata e planimetria catastale
3. Nota spese e competenze per Docfa



ALLEGATO 1

DOCFA

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: per presentazione di planimetria mancante							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio		
1		V	CE	11	102	3					A/B			121			SI
VIA TERMOPILO 20											1-2						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la variazione catastale e' presentata per la variazione del numero civico da 2 (errato) a 20 (esatto) e per il deposito della planimetria mancante come autorizzato dal giudice al ctu nella procedura esecutiva n. 410/2022 del tribunale di bari al fine di poter procedere alla vendita dell'immobile

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.

- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

CICCONE MARTINO

quale soggetto obbligato, residente in **BARI (BA) - VIA GIULIO PETRONI n. 00028 c.a.p. 70124**
Indirizzo PEC: martino.ciccone9329@pec.ordingbari.it

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Ing. CICCONE MARTINO**

ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI n. 9329

Codice Fiscale: **CCCMTN75E18H096E**



Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione: CE		Foglio: 11		Particella: 102		Subalterno: 3		
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	107		D	7		C	17	
E	99							

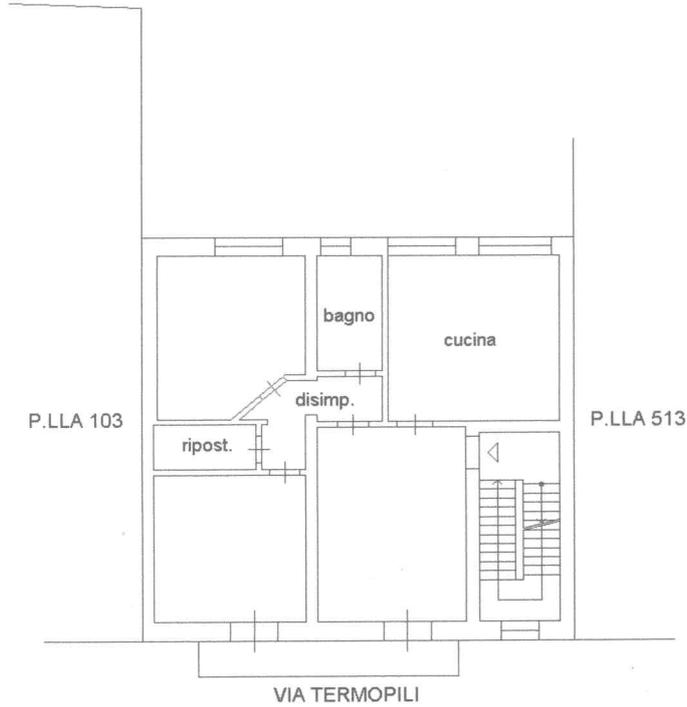
LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

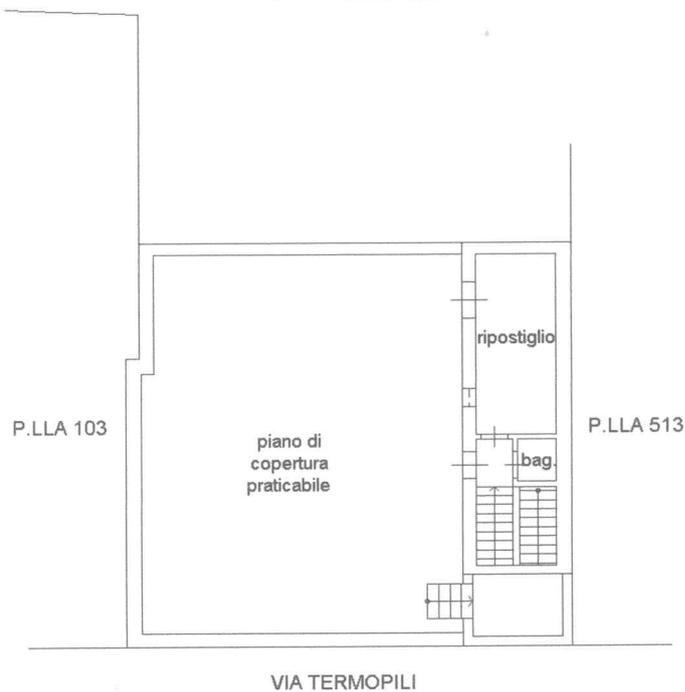
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Bari	
Via Termopili _____	civ. 20
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ciccione Martino
Sezione: CE	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 11	Prov. Bari
Particella: 102	N. 9329
Subalterno: 3	

planimetria	
scheda n. 1	Scala 1:200

PRIMO PIANO
H = 3.35 mt



SECONDO PIANO
H = 2.10 mt



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: BA0240330	Comune di BARI (Codice: R1AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000086A73	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Operatore: LPPNTN	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: -
Motivo della variazione: VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	CE	11	102	3	VIA TERMOPILI, 20, p. 1-2		A/3			121		



Ricevuta di pagamento di euro 50,00 Quietanza n. 5546700 del 24/10/2023

Richiedente: CCCMTN75E18H096E

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 45555 del 24/10/2023 della Direzione Provinciale di BARI

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 5680025 del 24/10/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	BA0240330		50,00	I/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
DBTLSN