

# TRIBUNALE CIVILE BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 209/2023 R.G.E. LOTTO UNICO



promosso da:

**AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

in danno di:

---

**CTU:**

E-mail:  
Pec:

# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** in danno di **RECCHIUTO COSIMO+1**  
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO  
CTU:

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

### INDICE

<b>0. Premessa</b>	pag. 3
<b>1. Svolgimento delle operazioni peritali</b>	pag. 8
<b>2. Oggetto della perizia</b>	pag. 9
<b>3. Accertamenti preliminari</b>	pag. 10
<b>4. Descrizione dell'immobile</b>	pag. 10
<b>4.1.</b> Ubicazione e caratteristiche di zona	
<b>4.2.</b> Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale	
<b>4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano terra/rialzato)</b>	
<b>4.3.1.</b> Finiture interne dell'immobile	
<b>4.3.2.</b> Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
<b>5. Dati catastali e consistenza dell'immobile</b>	pag. 19
<b>5.1.</b> Identificazione catastale	
<b>5.2.</b> Confini catastali	
<b>5.3.</b> Consistenza	
<b>6. Stato di possesso dell'immobile</b>	pag. 20
<b>7. Provenienza dell'immobile</b>	pag. 20
<b>8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b>	pag. 21
<b>8.1.</b> Iscrizioni e trascrizioni	
<b>8.2.</b> Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
<b>8.3.</b> Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
<b>9. Altre informazioni per l'acquirente</b>	pag. 22
<b>10. Regolarità edilizia</b>	pag. 23
<b>11. Determinazione del valore del lotto unico</b>	pag. 23
<b>12. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	pag. 25
<b>13. Prezzo a base d'asta del lotto unico</b>	pag. 25
<b>14. Conclusioni</b>	pag. 25
<b>ALLEGATI</b>	pag. 26

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** in danno di **RECCHIUTO COSIMO+1**

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

---

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto:** Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** in danno di

- Decreto di nomina del CTU emesso dal **Giudice dell'Esecuzione**

**Dr.ssa Marina CAVALLO** in data 12.02.2024. Data di giuramento: 19.02.2024.

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **0. Premessa**

Con ordinanza emessa in data 12.02.2024 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marina CAVALLO, la sottoscritta iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2024 R.G.E.** promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** in danno di **RECCHIUTO COSIMO+1**, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'Avv. .

Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

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

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

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

*oppure:*

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

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta*

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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

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

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

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

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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

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

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

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 19.02.2024) **in data 11.03.2024 alle ore 12:30** si recava presso l'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Monopoli (BA) alla Via Reginaldo Pirano n. 4, unitamente al Custode Giudiziario, l'Avv. \_\_\_\_\_ e alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_. Durante le operazioni peritali é stata accertata l'ubicazione,

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

la consistenza ed i confini dell'immobile pignorato. Contestualmente é stato eseguito il rilievo fotografico e metrico.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU, procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari- Territorio-Servizi Catastali (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e della visura catastale), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente (Servizio di Pubblicità Immobiliare) al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. Inoltre, la scrivente CTU ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Monopoli per l'accertamento della regolarità edilizia e copia della relativa documentazione.

## 2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Giulia BARBAGALLO di Palermo (PA) del 28.06.2023, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, risulta che l'immobile oggetto di valutazione sito in **Monopoli (BA)**, risulta essere il seguente:

- 1. Abitazione al piano terra** scala D interno 1 con annessa **cantina al piano S1** distinto con l'interno numero 1, identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11, particella n. 3471 sub. n. 1, alla Via Luigi Cadorna\* n. 4, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 149 mq (totale escluse aree scoperte 144 mq), rendita catastale € 970,94.

Il bene sopra indicato é intestato a:

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

**Precisazioni\***. Allo stato attuale l'accesso all'immobile in esame, avviene dalla Via Reginaldo Pirano n. 4. Pertanto, andrebbe **corretto** il dato catastale.

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1  
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO  
CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

### 3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione in atti della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio BARBAGALLO Giulia di Palermo (PA) del 28.06.2023. La predetta certificazione notarile risale all'atto di acquisto (del 13.09.1993) trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (7.06.2023). I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa e l'estratto storico catastale, mentre **non** risulta agli atti il certificato di stato civile degli esecutati. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte, gli stessi debitori all'epoca dell'acquisto del bene in esame (il 13.09.1993) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

### 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### 4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da un **appartamento** per civile abitazione al **piano terra/rialzato** scala D interno numero 1 con annessa **cantina** al **piano S1** interno numero 1, sito nel Comune di Monopoli (BA) alla Via Reginaldo Pirano n. 4, zona Porta Vecchia, a ridosso del centro storico e nelle immediate vicinanze dal mare. L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di un complesso residenziale costruito alla fine degli anni '50. La zona di riferimento é a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza.

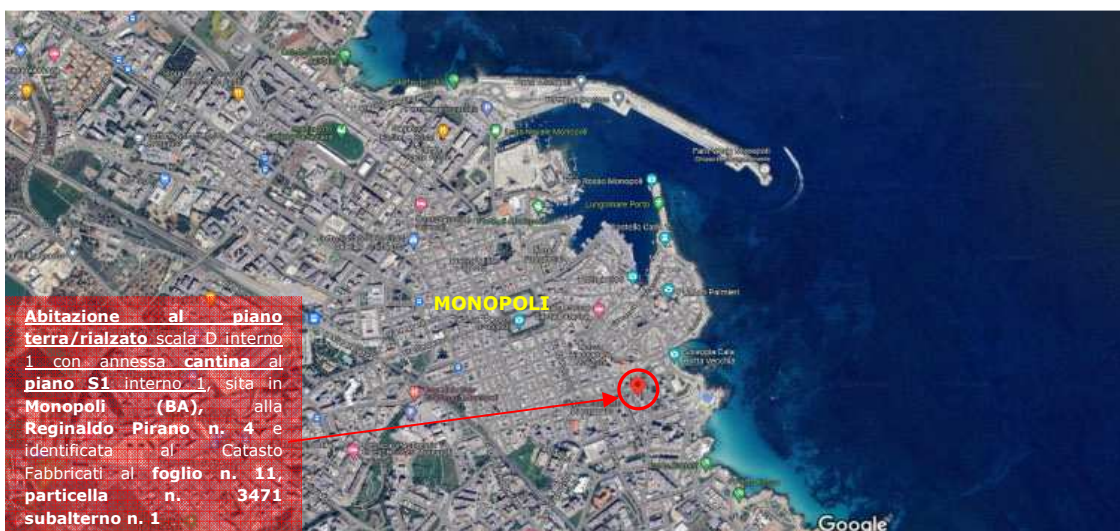


Foto satellitare

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marina CAVALLO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Il bene in esame, é facilmente raggiungibile procedendo dalla piazza centrale (Piazza Vittorio Emanuele II) e proseguendo su Via Polignani fino ad incrociare sulla destra la Via Luigi Cadorna e a proseguire per 200 m sulla destra, su Via Pirano. A circa 20 m dalla citata via, si giunge sul luogo di interesse posto sulla destra.

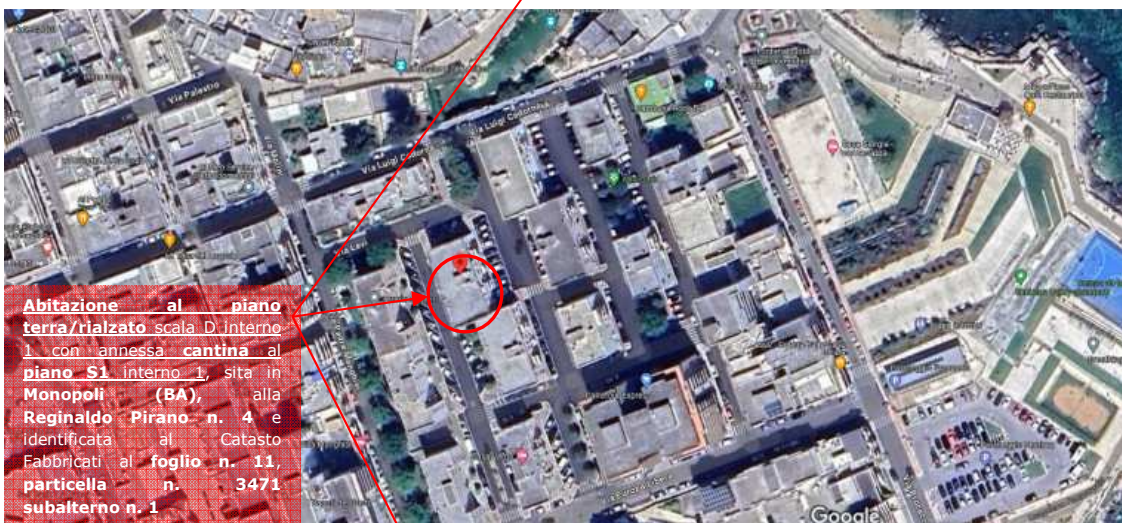
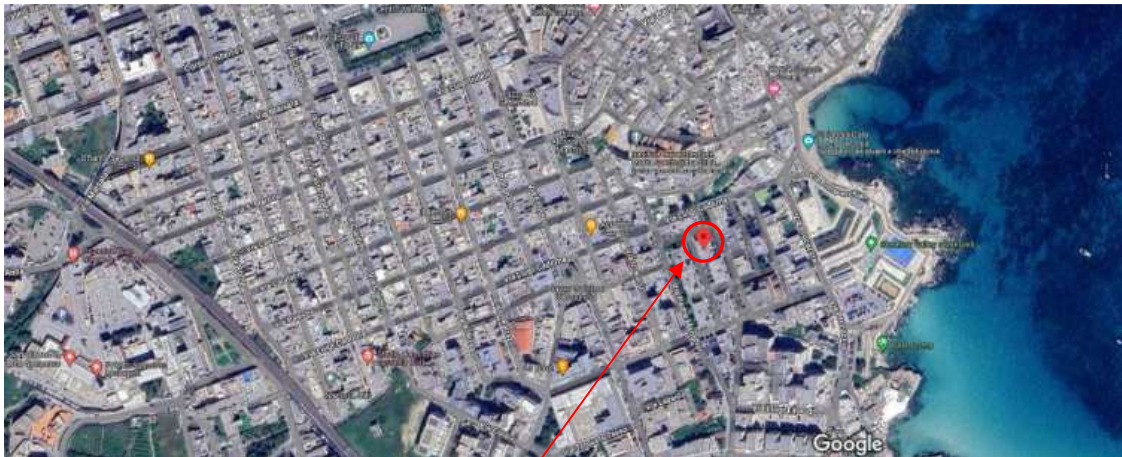


Foto satellitari

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Il complesso edilizio di cui fa parte integrante l'immobile in esame, ricade nel piano I.N.A. Casa predisposto dal Comune di Monopoli alla fine degli anni '50 e costituito da dieci palazzine condominiali (di cui sei costruite in aderenza, tra cui quella di interesse) e composte da tre piani fuori terra adibiti ad appartamenti per civile abitazione, oltre ai piani seminterrati destinati a cantine e ai lastrici solari condominiali. I vari piani delle palazzine condominiali sono collegati tra di loro a mezzo di scale comuni. Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano terra/rialzato e annessa cantina al piano S1) dalla palazzina condominiale denominata scala D con ingresso comune dal civico numero 4 di Via Reginaldo Pirano (cfr. all. 2-3-4).



Foto satellitari

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marina CAVALLO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

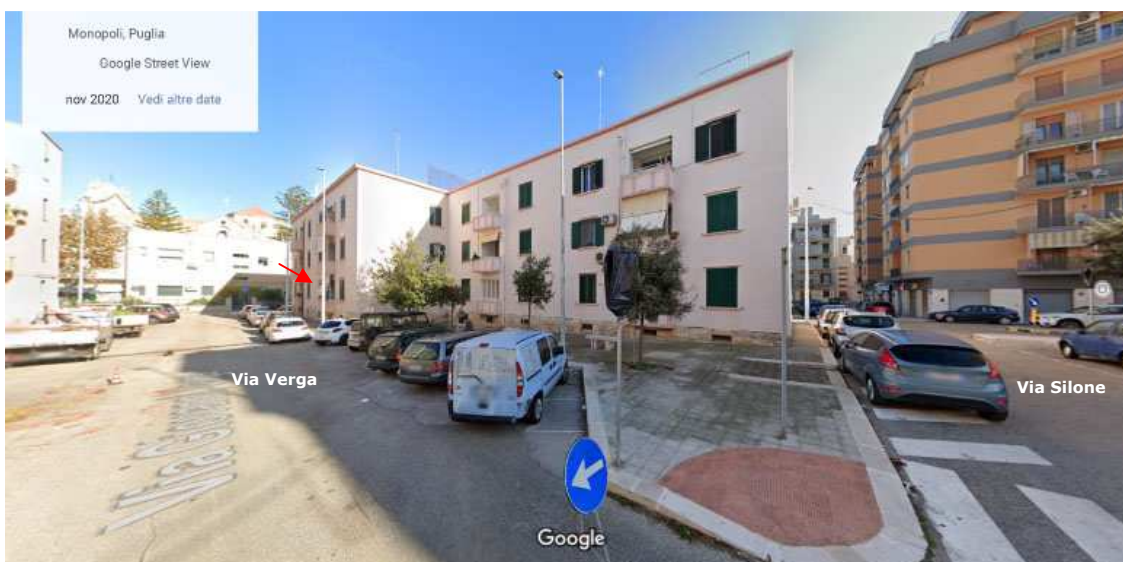


Foto satellitari

#### 4.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale

Il complesso residenziale presenta struttura portante in muratura di tufo e solai in latero - cemento; le murature di tompagno presentano spessore di 60 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in tufo dello spessore di 10 cm. I corpi scala

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marina CAVALLO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

condominiali sono realizzati con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il vano scala condominiale (scala D) di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate compreso i pianerottoli, rivestiti in travertino (cfr. all. 4); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore rosa e bianco e solaio tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4); corrimano in ferro (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è in alluminio e vetro normale (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina condominiale di interesse, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni di colore rosa (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da parapetto in muratura (cfr. all. 4). Il piano seminterrato è pavimentato con mattoni di cemento e le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4).



### **4.3. Unità immobiliare (abitazione al piano terra/rialzato)**

L'**appartamento** in esame, al **piano terra/rialzato** scala D interno numero 1 con annessa **cantina** al **piano S1** interno numero 1, facente parte integrante della palazzina condominiale (scala D) sopra descritta, è ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale (cfr. all. 2-3-4). L'abitazione allo stato attuale è composta dal vano ingresso, soggiorno, cucina, sala pranzo, un bagno, quattro camere da letto e disimpegno, oltre a due balconi (cfr. all. 2-3-4). Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dal vano ingresso si accede a sinistra nel vano cucina (collegata a sua volta alla sala pranzo) e di fronte, nel vano soggiorno. Da quest'ultimo ambiente si accede a sinistra nella sala pranzo, a destra nella camera da letto 1 e di fronte,

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

nella zona notte distribuita a mezzo del disimpegno di cui a destra, si entra nella camera da letto matrimoniale (L1) e a sinistra, si trovano le altre due camere da letto (L3 ed L4) attigue. In fondo al disimpegno, si trova il bagno. Dal soggiorno si accede al balcone 1 con affaccio su Via Giovanni Verga e dalla cucina e dalla sala da pranzo, si accede al balcone 2 con affaccio su Via Reginaldo Pirano. La cantina al piano S1 é raggiungibile dal vano scala condominiale (scala D) e precisamente, giunti al piano, si procede a sinistra fino ad arrivare all'ultima porta in fondo al corridoio comune (cfr. all. 2-3-4). La cantina é dotata di bagno (non legittimo) attualmente allo stato grezzo (cfr. all. 2-3-4).

#### PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO

Altezza 3.10m

Superficie lorda abitazione 148.78mq

Superficie netta abitazione 121.25mq

Superficie lorda esterna (balconi) 15.40mq



**Appartamento** per civile abitazione **al piano terra/rialzato** scala D interno 1 con annessa **cantina al piano S1** interno 1, sito in Monopoli (BA) alla Via Reginaldo Pirano n. 4

- **Pianta Piano Terra/Rialzato. Stato dei luoghi**

Rilievo grafico a cura del CTU

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

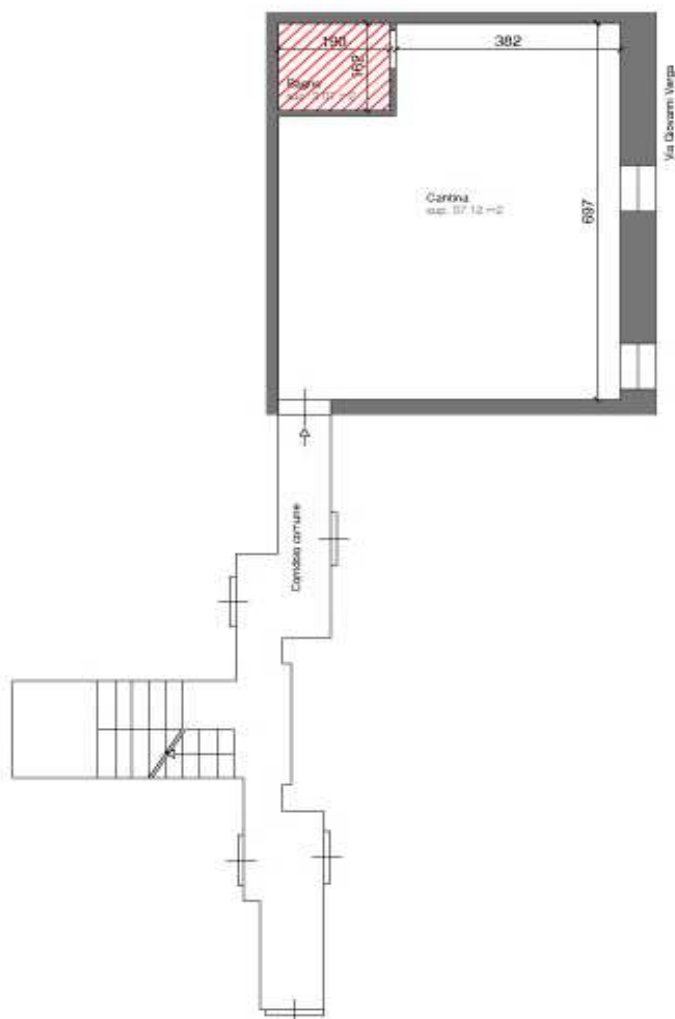
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

### PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Altezza 2.10m

Superficie lorda cantina 49,30mq

Superficie netta cantina (incluso bagno non legittimo) 40,19mq



**Appartamento** per civile abitazione **al piano terra/rialzato** scala D interno 1 con annessa **cantina** al **piano S1** interno 1, sito in Monopoli (BA) alla Via Reginaldo Pirano n.

#### 4 - **Pianta Piano S1. Stato dei luoghi**

Rilievo grafico a cura del CTU

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel vano **ingresso** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 4 mq (cfr. all. 2-3-4). Di fronte al vano ingresso, si trova il vano **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 24 mq (cfr. all. 2-3-4) collegato a sinistra, alla **sala da pranzo** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 10 mq (cfr. all. 2-3-4) a sua volta comunicante con la **cucina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 7 mq (cfr. all. 2-3-4). Quest'ultimo vano presenta ingresso anche dal vano ingresso (cfr.

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** in danno di **RECCHIUTO COSIMO+1**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marina CAVALLO

**CTU:**

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

all. 2-3-4). Tornando al soggiorno e procedendo a destra, si entra nella **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 16 mq (cfr. all. 2-3-4) e di fronte, si entra nella zona notte a mezzo del **disimpegno** di pianta rettangolare e superficie utile di 6 mq (cfr. all. 2-3-4). Dal citato ambiente si prosegue a destra, nella **camera matrimoniale** (L2) di pianta rettangolare e superficie utile di circa 21 mq (cfr. all. 2-3-4) e a sinistra, si trova la **camera da letto 3** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 2-3-4) e l'attigua **camera da letto 4** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 14 mq (cfr. all. 2-3-4). In fondo al corridoio, si trova il **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq (cfr. all. 2-3-4). Il **balcone 1** con accesso dal soggiorno e affaccio su Via Pirano, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4). Il **balcone 2** con accesso dalla cucina e dalla sala da pranzo e affaccio su Via Verga, presenta pianta rettangolare e superficie utile complessiva di circa 9 mq (cfr. all. 2-3-4). Infine, il vano **cantina** al piano S1 presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 37 mq (cfr. all. 2-3-4); il bagno (non legittimo) presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4).



## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1  
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO  
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

### 4.3.1. Finiture interne dell'immobile

L'abitazione é pavimentata in travertino ad esclusione del bagno pavimentato in gres (cfr. all. 4). Le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Il vano cucina presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica cosí come il bagno (dotato di tutti i sanitari e della doccia) [cfr. all. 4]. Le porte interne sono in legno e la porta di ingresso é del tipo blindato (cfr. all. 4). Gli infissi sono in alluminio e vetrocamera con persiane in pvc (cfr. all. 4). I balconi 1 e 2 presentano pavimentazione in gres per esterni (cfr. all. 4). Il vano cantina al piano S1 é pavimentato con mattoni di cemento (cfr. all. 4); le pareti sono in parte in muratura faccia a vista ed in parte rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Il solaio é tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4) e in due punti risulta sfondellato (cfr. all. 4). Il bagno, dotato di lavabo servizio igienico e piatto doccia, é chiuso da porta in legno (cfr. all. 4). La porta di accesso della cantina é in legno, munita di normale serratura a chiave (cfr. all. 4); l'impianto elettrico é del tipo a vista con tubi in pvc (cfr. all. 4).

L'abitazione si espone su tre lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'immobile é dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento, di impianto citofonico, telefono, TV e luce di emergenza (sala pranzo). Il bene in esame non é dotato di certificato APE e pertanto, si provvederà alla redazione dello stesso.

### 4.3.2. Conformità catastale ed urbanistica/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile in esame é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (del 10.08.1957 e depositata presso il N.C.E.U. di Monopoli - all. 2). In merito alla conformità urbanistica/edilizia, **non é stato possibile accertarla** in quanto dall'accesso agli atti presso il Comune di Monopoli in data 2.04.2024 risulta che *"... In archivio del Comune **non ci sono planimetrie ne altri documenti** ... L'unico riferimento (ove non siano stati effettuati interventi - più recenti- su specifiche unità immobiliari) sono le planimetrie catastali ..." (cfr. all. 8).*

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

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

#### 5.1. Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T47992/2024, acquisita dalla scrivente in data 9.05.2024 (cfr. all. 5), l'immobile sito in Monopoli (BA) risulta essere: abitazione al piano terra identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 11 particella n. 3471 subalterno n. 1**, Via Luigi Cadorna n. 4, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 149 mq (totale escluse aree scoperte 144 mq), rendita catastale € 970,94, di proprietà di:

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

#### 5.2. Confini catastali

L'abitazione in esame, confina a nord con Via Pirano, a sud con Via Verga, ad ovest con scala condominiale ed altra proprietà e ad est con altra proprietà e Via Verga. La cantina al piano seminterrato confina a nord con altra proprietà e corridoio comune, a sud e ad ovest con Via Verga e ad est con altra proprietà.

#### 5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'abitazione al piano terra/rialzato è di **148.78 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (balconi) è di **15.40 mq**. L'altezza interna utile è di 3.10 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **121.25 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Ingresso	Sup. reale netta	4.38	1,00	4.38
Soggiorno	Sup. reale netta	24.47	1,00	24.47
Cucina	Sup. reale netta	7.24	1,00	7.24
Sala pranzo	Sup. reale netta	10.35	1,00	10.35
Disimpegno	Sup. reale netta	5.98	1,00	5.98
Letto 1	Sup. reale netta	16.33	1,00	16.33
Letto 2	Sup. reale netta	20.73	1,00	20.73
Letto 3	Sup. reale netta	12.17	1,00	12.17
Letto 4	Sup. reale netta	14.10	1,00	14.10

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Bagno	Sup. reale netta	5.50	1,00	5.50
		<b>121.25</b>		<b>121.25</b>

La superficie lorda coperta della **cantina al piano S1** è di **49.30 mq**. L'altezza interna utile è di 2.10 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **40.19 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Cantina	Sup. reale netta	40.19	1.00	40.19
		<b>40.19</b>		<b>40.19</b>

## 6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità dei debitori e dagli stessi utilizzato come abitazione e cantina.

## 7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. T47992/2024, acquisita dalla scrivente in data 9.05.2024 (cfr. all. 5), si attesta che l'immobile in questione é di proprietà di:

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

in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giulia BARBAGALLO di Palermo (PA) del 28.06.2023, si legge che nel ventennio, l'unità immobiliare in oggetto é pervenuta nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,

per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto CARINO in data 13.09.1993 repertorio N. 79434, registrato a Bari il 23.09.1993 al n. 9748 serie V ed ivi trascritto il 22.09.1993 ai numeri 29737/22782, da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** in danno di **RECCHIUTO COSIMO+1**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marina CAVALLO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

### 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

#### 8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Monopoli (BA) alla Via Reginaldo Pirano n. 4, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 17300 di R.G. e n. 3571 di R.P. del 13.04.2010, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526 e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio CARINO Roberto di Monopoli (BA) del 9.04.2010, repertorio n. 125340/38074. Mutuo fondiario della durata di 20 anni.

Importo ipoteca: **€ 330.000,00**;

Importo capitale: **€ 165.000,00**.

**Note:** gravante sull'immobile in esame (foglio n. 11 particella n. 3471 subalterno n. 1).

- 2. Trascrizione** n. 27607 di R.G. e n. 20813 di R.P. del 7.06.2023 a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638 e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP presso Corte di Appello di Bari in data 24.05.2023 repertorio n. 4429, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sull'immobile in esame.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 9.05.2024 presso l'Agenda delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), **non sono emerse altre formalità** gravanti sul bene in esame.

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

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

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

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

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

### **8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale**

In base ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, risulta che:

**Difformità urbanistico- catastali:** non é stato possibile accertare la regolarità urbanistico/catastale, in quanto dall'accesso agli atti presso lo stesso Comune non é pervenuta alcuna documentazione in merito.

**Difformità urbanistico- edilizie:** non é stato possibile accertare la regolarità urbanistico/edilizio, per assenza di documentazione.

**Difformità catastali:** l'unità immobiliare in esame, nello stato attuale dei luoghi, risulta conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale.

## **9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non risulta costituito formalmente un condominio.

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non risulta costituito formalmente un condominio.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risulta costituito formalmente un condominio.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

### 10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, é emerso che per la palazzina condominiale di cui fa parte integrante l'immobile oggetto della presente procedura, non é stata reperita alcuna pratica edile (cfr. all. 8).

Dal confronto tra la planimetria catastale (cfr. all. 2) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all. 3) é stata riscontrata la seguente **difformità**, ovvero:

- nel vano **cantina** al piano S1, é stato **realizzato** un bagno (cfr. all. 2-3-4).

Tale **difformità 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, é necessario presentare all'UTC di Monopoli una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380. Si stima un costo **indicativo di circa 2.500,00 euro** e comprende quanto occorre per le opere di demolizione, trasporto, conferimento alla discarica, ripristino dei luoghi, oltre agli oneri e diritti di segreteria e tecnico abilitato.

### 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

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

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 Monopoli, dalla quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto e ubicati nella stessa zona di interesse, varia da €/mq 1.700,00 ai €/mq 2.500,00, per un valore medio pari a €/mq 2.100,00;

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

- all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari aggiornato al 2° Semestre del 2023, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in buono stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "C2/Semicentrale/Via Cadorna- Ferrovia-Via Santo Stefano- Mare" del Comune di Monopoli, i cui importi variano dai €/mq 1.450,00 ai €/mq 1.850,00, per un valore medio pari a €/mq 1.650,00.

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

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (2.100,00 + 1.650,00) / 2 = \text{€/mq } 1.875,00$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura del bene e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'abitazione in esame presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è buono. Infine, l'immobile é ubicato nelle immediate vicinanze dal centro storico e dal mare e la zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene (a pochi passi dal centro storico e in prossimità del mare), le condizioni di conservazione e manutenzione (buono), l'età della costruzione (fine anni '50), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.900,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto unico, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzera per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (balconi) e del vano cantina al piano S1, ragguagliate queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*, da cui si ricava:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano T/R	Sup. reale lorda	148.78	1.00	148.78

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in danno di RECCHIUTO COSIMO+1

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

CTU:

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO

Balconi	Sup. reale lorda	15.40	0.30	4.62
Cantina al piano S1	Sup. reale lorda	49.30	0.25	12.32
		<b>213.48</b>		<b>155.72</b>

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari per arrotondamento a **156 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€/mq } 1.900,00 \times 156 \text{ mq} = \text{€ } 296.400,00$$

## 12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a:

€ 44.460,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 2.500,00

**Totale adeguamenti e correzione alla stima € 46.960,00**

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

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

$$(296.400,00 - 44.460,00 - 2.500,00) = \text{€ } 249.440,00$$

che **in cifra tonda diconsì € 250.000,00 (Euro Duecentocinquantamila/00)**.

## 14. CONCLUSIONI

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

Con osservanza

Il CTU

## **TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 R.G.E. promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** in danno di **RECCHIUTO COSIMO+1**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Marina CAVALLO

**CTU:**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNICO**

---

### **ALLEGATI LOTTO UNICO**

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetria catastale;
- 3.** Rilievo grafico;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 5.** Visura catastale;
- 6.** Atto di provenienza;
- 7.** Ispezione ipotecaria;
- 8.** Documentazione Comune di Monopoli;
- 9.** Estratto atto di matrimonio.