

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE** **IMMOBILIARE N. 297/2024 R.G.E.** **LOTTO DUE**



promosso da:

ICCREA BANCA SPA

in danno di:

CTU:

E-mail:

PEC:

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

INDICE

0. Premessa	pag. 2
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 7
2. Oggetto della perizia	pag. 8
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 9
4. Accertamenti preliminari	pag. 10
5. Descrizione degli immobili	pag. 10
5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale	
5.3. Unità immobiliari (locali deposito al piano S1)	
5.3.1. Finiture interne degli immobili	
6. Dati catastali e consistenza degli immobili	pag. 16
6.1. Identificazione catastale	
6.2. Confini catastali	
6.3. Consistenza	
7. Stato di possesso degli immobili	pag. 17
8. Provenienza degli immobili	pag. 17
9. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 18
9.1. Iscrizioni e trascrizioni	
9.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
10. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 19
11. Verifica urbanistica, edilizia e catastale	pag. 19
11.1. Conformità edilizia	
11.2. Conformità catastale	
12. Determinazione del valore del lotto due	pag. 19
13. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 21
14. Prezzo a base d'asta del lotto due	pag. 21
15. Conclusioni	pag. 21
ALLEGATI	pag. 22

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

TRIBUNALE CIVILE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E. promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di _____ – Decreto di nomina del CTU emesso dal Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Marisa ATTOLLINO** in data 12.10.2024. Data di giuramento: **18.10.2024**.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 12.10.2024 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO, 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. 297/2024 R.G.E.** promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di _____, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, l'_____. Sull'ordinanza di nomina, l'Ill.mo Presidente poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

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

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

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

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

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

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

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

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

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

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

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

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

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

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

- comma, delle legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
 - 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*
 - 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
 - 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

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

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

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

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU accettando l'incarico (depositato telematicamente il 18.10.2024) **in data 29.11.2024 alle ore 9:30** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Bari (BA) alla Via Gioacchino Toma n. 34, alla Via Vito Nicola De Nicolò n. 11 e alla Piazza Luigi Di Savoia nn. 13 e 15, unitamente al Custode Giudiziario, l' _____ e alla presenza dell'Amministratore Unico della società debitrice, il _____. Durante il sopralluogo sono state accertate le ubicazioni ed i confini degli immobili pignorati. Contestualmente sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici.

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU, procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso effettuando opportune

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio- Servizi Catastali (per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastale e delle visure catastali), seguita da ulteriore indagine presso lo stesso ente (Servizio di Pubblicità Immobiliare) al fine di acquisire la documentazione ipocatastale. In merito alla verifica della legittimità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, la scrivente CTU resta in attesa di ricevere la documentazione richiesta al Comune di Bari.

3. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile eseguita dal Notaio Maria LANDOLFO di Napoli (NA) del 24.09.2024, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c. e prodotta in atti dal creditore procedente, gli immobili oggetto di valutazione, siti in **Bari (BA)** risultano essere i seguenti:

1. **Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 113 particella n. 426 subalterno n. 73** (già fg. n. 113 ptc. n. 426 sub. n. 72, già fg. n. 113 ptc. n. 426 sub. n. 70, già fg. n. 113 ptc. n. 426 sub. nn. 64-66-67, già fg. 113 ptc. 426 sub. n. 60, già fg. 113 ptc. n. 426 sub. n. 53), Via Gioacchino Toma n. 34, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 830 mq, superficie catastale 916 mq, rendita catastale € 7.244,34;
2. **Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 116 subalterno n. 11** (già fg. n. 97 ptc. n. 116 sub. n. 5), Via Vito Nicola De Nicolò n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale € 98,54;
3. **Locale deposito al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 116 subalterno n. 12** (già fg. n. 97 ptc. n. 116 sub. 5), Via Vito Nicola De Nicolò n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 87,59;
4. **Locale deposito al piano terra** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 526 subalterno n. 20** (già fg. n. 97 ptc. n. 525 sub. n. 4 graffato al fg. n. 97 ptc. n. 526 sub. n. 17, già fg. n. 97 ptc. n. 525 sub. n. 3 graffato al fg. n. 97 ptc. n. 526 sub. n. 15, già fg. n. 97 ptc. n. 525 sub. n. 1 e sub. n. 2 e ptc. n. 526 sub. 2, sub. n. 3 e sub. n. 5), Piazza

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

Luigi Di Savoia n. 13, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 97 mq, superficie catastale 132 mq, rendita catastale € 621,19;

5. Locale deposito al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 529 subalterno n. 61** (già fg. n. 97 ptc. n. 529 sub. n. 30 e sub. n. 16, già fg. n. 97 ptc. n. 529), Piazza Luigi Di Savoia n. 15, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 47 mq, superficie catastale 54 mq, rendita catastale € 351,97;

6. Locale deposito al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 529 subalterno n. 74** (già fg. n. 97 ptc. n. 529 sub. n. 31, già fg. n. 97 ptc. n. 529), Piazza Luigi Di Savoia n. 15, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, superficie catastale 3 mq, rendita catastale € 26,18.

I beni sopra indicati sono intestati a:

- _____ con sede a _____ C.F. _____, proprietaria per la quota di **1/1**.

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili della presente procedura, verranno distinti per **LOTTI SEPARATI** seguendo il presente ordine:

LOTTO 1: Locale deposito al piano S1 sito in Bari (BA) alla Via Gioacchino Toma n. 34 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 113 particella n. 426 subalterno n. 73**.

LOTTO 2: Locali deposito al piano S1 siti in Bari (BA) alla Via Vito Nicola De Niccolò n. 11 ed identificati al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97, p.lla n. 116 sub. nn. 11-12**.

LOTTO 3: Locale deposito al piano T sito in Bari (BA) alla Piazza Luigi Di Savoia n. 13 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97, p.lla n. 526 sub. n. 20**.

LOTTO 4: Locali deposito al piano S1 siti in Bari (BA) alla Piazza Luigi Di Savoia n. 15 ed identificati al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97, p.lla n. 529 sub. nn. 61 e 74**.

Precisazioni. Gli immobili individuati ai lotti 2 e 4, oggetto della presente relazione, per la loro conformazione e distribuzione, sia pur singolarmente

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

individuabili catastalmente, trovano migliore collocazione sul mercato immobiliare, se considerati come **LOTTI UNICI**.

4. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Dall'analisi della documentazione prodotta in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio LANDOLFO Maria di Napoli (NA) del 24.09.2024. La predetta certificazione notarile risale agli atti di acquisto precedenti di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 25.07.2024. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente **non ha** depositato gli estratti di mappa e gli estratti storici catastali. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da **due locali ad uso deposito** al **piano S1**, siti nel Comune di Bari (BA) alla Via Vito Nicola De Nicolò n. 11. I beni in esame, fanno parte integrante di una palazzina condominiale costruita in data antecedente al 1° settembre 1967 ed ubicata in pieno centro cittadino.



Foto satellitare

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

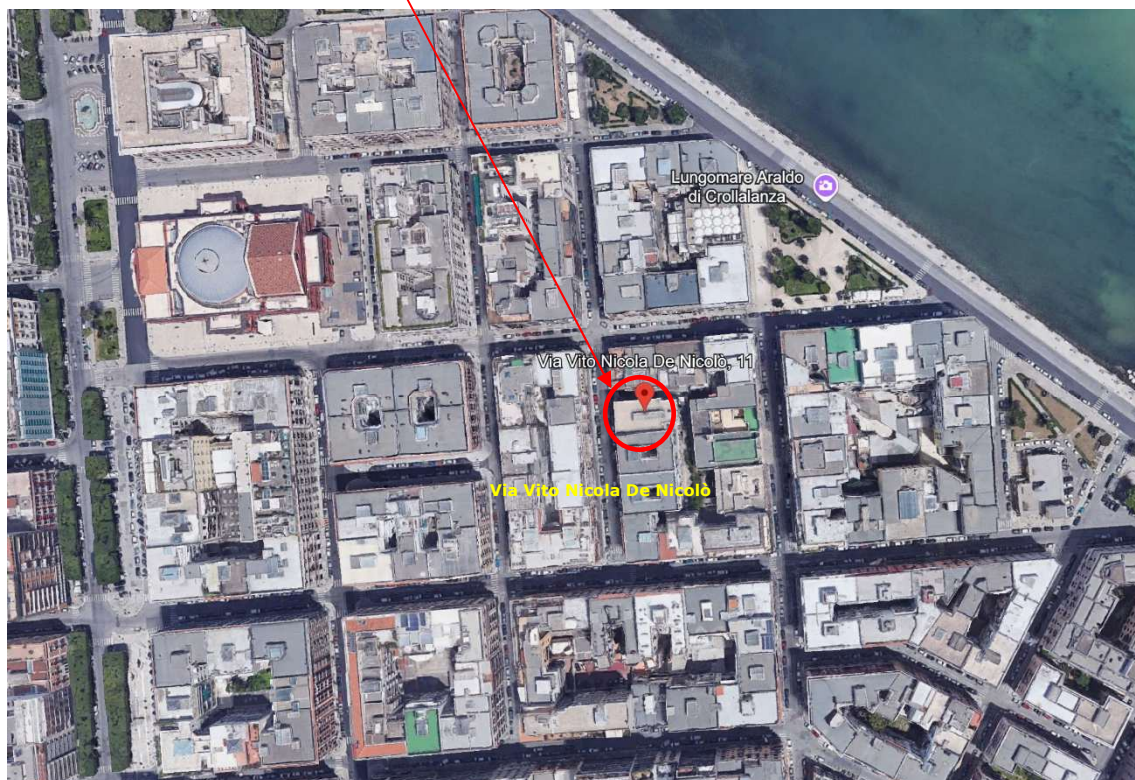


Foto satellitari

Il fabbricato condominiale è composto da quattro piani fuori terra adibiti ad appartamenti per civile abitazione e da un piano interrato destinato a locali depositi.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

I vari piani sono collegati dalla scala condominiale. Assente l'ascensore. Si accede agli immobili di interesse (locali deposito al piano S1) dall'ingresso comune di Via Vito Nicola De Nicolò n. 11.

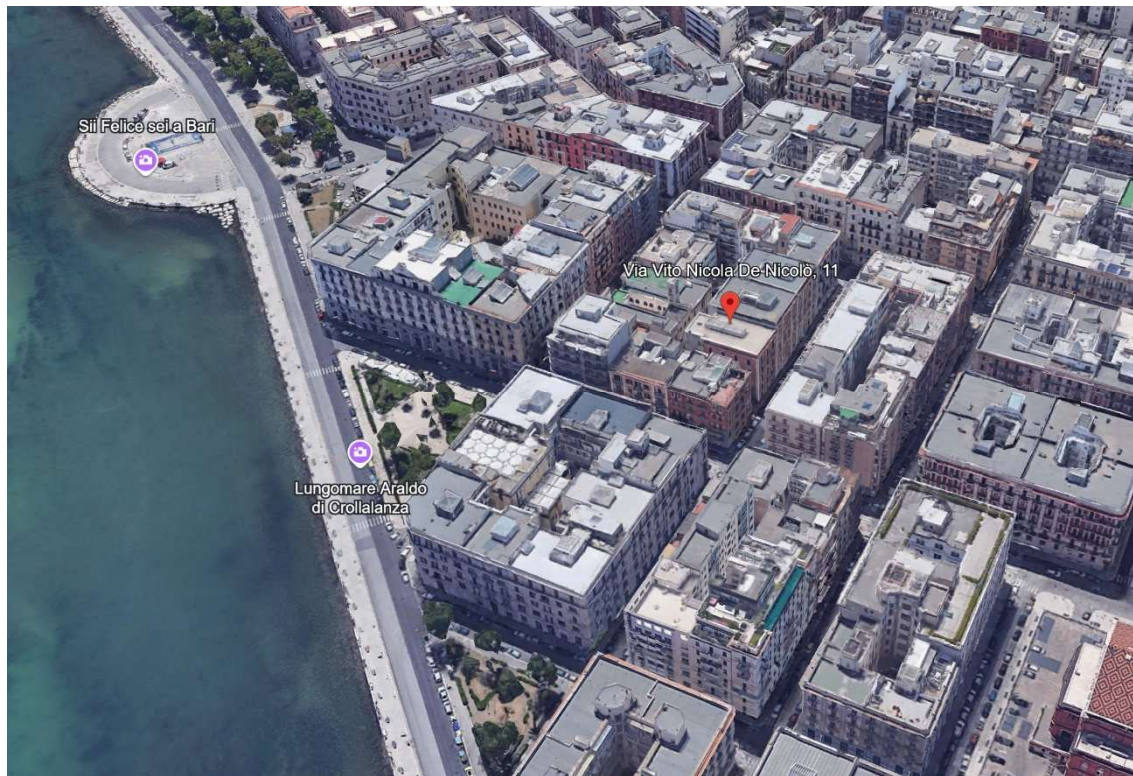


Foto satellitare

5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne della palazzina condominiale

La palazzina condominiale di cui fanno parte gli immobili in esame, presenta struttura in muratura portante e solai laterocementizi. Il corpo scala condominiale è realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i pianerottoli di arrivo e di riposo; le alzate e le pedate sono rivestiti in travertino; le pareti, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); la ringhiera è in ferro verniciato di colore bianco (cfr. all. 4). L'androne condominiale (a tutta altezza) è pavimentato in travertino e le pareti sono in parte rivestite da doghe in legno ed in parte tinteggiate di colore bianco (cfr. all. 4); l'androne è chiuso da lucernaio in vetro (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è legno (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite ad intonaco civile e idropittura per esterni di colore beige e rosso corallo (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiera in ferro verniciato di colore grigio (cfr. all. 4). Si accede al piano seminterrato dall'androne condominiale e precisamente in fondo a destra (cfr.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

all. 4), è presente una porta in ferro con accesso alla scala comune (con pedate rivestite in travertino e alzate in cemento a vista) di collegamento al piano S1 (cfr. all. 4); la pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti, compreso il solaio, delle parti comuni (corridoio voltato a botte), sono in pietra a faccia a vista (cfr. all. 4).



Foto satellitari

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

5.3. Unità immobiliari (locali deposito al piano S1)

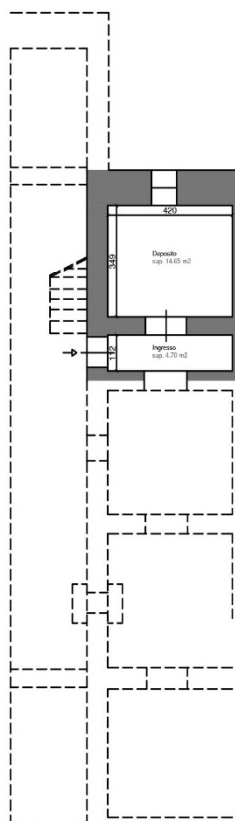
I **locali ad uso deposito** in esame, **al piano S1**, facenti parte integrante della palazzina condominiale sopra descritta, risultano essere i primi due (attigui) a sinistra per chi scende la scala comune (cfr. all. 2-3-4). Gli immobili sono formati, allo stato attuale, da due ambienti comunicanti tra loro aventi ingressi indipendenti (cfr. all. 2-3-4). E precisamente, il locale deposito identificato al fg. n. 97 p.lla n. 116 **sub. n. 11**, risulta così distribuito: dal vano ingresso si accede a sinistra nel primo vano e a destra nel secondo vano (identificato al fg. n. 97 p.lla n. 116 **sub. n. 12**). Si può accedere al secondo vano anche direttamente dal corridoio comune (secondo ingresso a sinistra) [cfr. all. 2-3-4].

PIANTA PIANO INTERRATO

Altezza 2.09m

Superficie lorda locale deposito 33.45mq

Superficie netta locale deposito 20.35mq



Locale deposito al piano S1 (fg. n. 97 ptc. n. 116 **sub. n. 11**), sito in Bari (BA) alla Via Vito Nicola De Nicolò n. 11 - **Pianta Piano Interrato. Stato dei luoghi**
Rilievo grafico a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

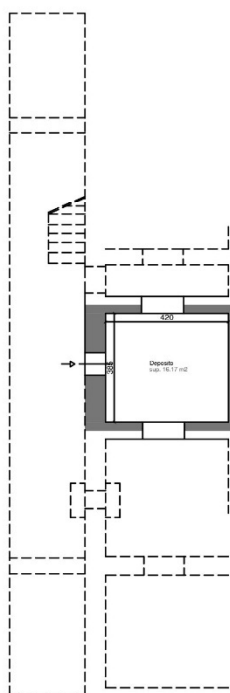
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

PIANTA PIANO INTERRATO

Altezza 2.09m

Superficie lorda locale deposito 25.78mq

Superficie netta locale deposito 16.17mq



Locale deposito al piano S1 (fg. n. 97 ptc. n. 116 **sub. n. 12**), sito in Bari (BA) alla Via Vito Nicola De Nicolò n. 11 - **Pianta Piano Interrato. Stato dei luoghi**
Rilievo grafico a cura del CTU

L'accesso all'unità immobiliare identificata al fg. n. 97 p.la n. 116 sub. n. 11, avviene direttamente nel vano **ingresso** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5 mq (cfr. all. 2-3-4) a sua volta collegato a sinistra con il primo vano, di pianta rettangolare e superficie utile di 15 mq (cfr. all. 2-3-4) e a destra con il secondo vano (sub. n. 12), di pianta rettangolare e superficie utile di 16 mq (cfr. all. 2-3-4).



Ingresso deposito
(sub. 11)

Foto n. 12



Deposito
(sub. 11)

Foto n. 13



Deposito
(sub. 12)

Foto n. 18

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

5.3.1. Finiture interne degli immobili

Gli immobili in esame, sono pavimentati in battuto di cemento (cfr. all. 4). Le pareti, compreso i solai (voltati a botte), sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4). Le porte di accesso e anche quelle interne, sono in ferro (cfr. all. 4). L'infilso presente nel primo vano, è in ferro e vetro opaco (cfr. all. 4).

Il locale deposito identificato al fg. n. 97 p.lla n. 116 sub. n. 11 risulta scarsamente illuminato ed areato naturalmente, mentre il locale identificato al fg. n. 97 p.lla n. 116 sub. n. 12 è privo di affaccio. Gli immobili in esame, sono dotati di impianto elettrico del tipo a vista con cavi in pvc. I beni in esame sono **esenti** dall'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto entità non comprese nelle categorie di edifici classificati sulla base di destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR n. 412/93 del 26.08.1993.

6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

6.1. Identificazione catastale

Dalle visure storiche per immobile nn. T439113-T440210, acquisite dalla scrivente in data 11.02.2025 (cfr. all. 5), gli immobili siti in Bari (BA) risultano essere: locale ad uso deposito al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 116 subalterno n. 11**, Via Vito Nicola De Nicolò n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale € 98,54 e locale ad uso deposito al piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 97 particella n. 116 subalterno n. 12**, Via Vito Nicola De Nicolò n. 11, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 87,59, di proprietà di:

- con sede a C.F. ,
proprietaria per la quota di **1/1**.

6.2. Confini catastali

Gli immobili in esame, confinano a nord con il corridoio comune, a sud con il terrapieno, ad ovest con altra proprietà e ad est con intercapedine.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

6.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dei **locali ad uso deposito al piano S1** è di **59.23 mq**. L'altezza interna utile è di 2.09 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **36.52 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Vano ingresso (sub. n. 11)	Sup. reale netta	4.70	1.00	4.70
Vano deposito (sub. n. 11)	Sup. reale netta	14.65	1.00	14.65
Vano deposito (sub. n. 12)	Sup. reale netta	16.17	1.00	16.17
		36.52		36.52

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I beni sopra descritti, risultano essere nella piena disponibilità della società debitrice ed attualmente, sono liberi.

8. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle visure storiche per immobile nn. T439113-T440210, acquisite dalla scrivente in data 11.02.2025 (cfr. all. 5), si attesta che gli immobili in questione sono di proprietà di:

• _____ con sede a _____ C.F. _____ ,
proprietaria per la quota di **1/1**,
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 Maria LANDOLFO di Napoli (NA) del 24.09.2024, si legge che nel ventennio, le unità immobiliari in oggetto sono pervenuti in proprietà alla "... società _____ con sede in _____ alla _____ , avente C.F. e P.IVA _____ , iscritta alla CCIAA di BA al n.ro 227115 (già _____ in virtù di atto di trasformazione di società per notar DI MARCANTONIO Paolo del 27.07.2018, rep. 140820/49436, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 7.08.2018 ai nn. 37734/27353), per la quota di 1/1 di piena proprietà, per aver acquistato l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl. 97 p.lla 116 sub. 5 da _____ nata a _____ il _____ , in virtù di atto di compravendita per notar Di MARCANTONIO Paolo del 30.10.1996, rep. 91283, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 31.10.1996 ai nn. 30099/22603 ...".

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

9.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, sono state individuate nel ventennio sugli immobili in esame, siti in Bari (BA) alla Via Vito Nicola De Nicolò n. 11, la seguente **formalità pregiudizievole**:

1. **Trascrizione** n. 37553 di R.G. e n. 28793 di R.P. del 25.07.2024 a favore di **ICCREA BANCA SPA** con sede in Roma (RM) C.F. 04774801007 e contro
con sede in C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario emesso dall'UNEP presso Corte di Appello di Bari in data 30.05.2024 repertorio n. 6098, contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sugli immobili in esame (foglio n. 97 particella n. 116 subalterni nn. 11-12) e su altri beni oggetto di procedura **(Lotti 1,3-4)**.

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 25.02.2025 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), **non sono emerse altre formalità** gravanti sui beni in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che la formalità (trascrizione di pignoramento) gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, è quella relativa al **punto 1**.

9.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU dalla società debitrice, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): sono assenti gli oneri condominiali in quanto non ricomprese nelle tabelle millesimali.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

11. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato condominiale di cui sono parte integrante gli immobili in esame, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. La scrivente ha provveduto a presentare al Comune di Bari richiesta di accesso agli atti amministrativi (cfr. all. 8). Si provvederà ad immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito.

11.1. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per il motivo indicato precedentemente.

11.2. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, i beni in esame sono risultati corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU dal 17.02.2000.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DUE

In riferimento a tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo basato sulla comparazione analogica dei beni in oggetto con altri ad essi similari 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 Bari, dal quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quelli in oggetto e ubicati nella

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

stessa zona di interesse, varia da €/mq 800,00 a €/mq 1.200,00, per un valore medio pari a €/mq 1.000,00;

- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari** aggiornato al 1° Semestre del 2024, per immobili a destinazione commerciale (magazzini), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B9/Centrale/QUART. MURAT-TRA C.SO VITT. VENETO, CASTELLO SVEVO, P.ZZA MASSARI, VITT. EMANUELE, DI CROLLALANZA, ABBRESCIA, CAPRUZZI, MANZONI" del Comune di Bari, i cui importi variano da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.800,00, per un valore medio pari a €/mq 1.500,00.

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

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (1.000,00 + 1.500,00)/2 = \text{€/mq } 1.250,00$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato le *caratteristiche intrinseche* dei beni in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, i locali in esame, presentano una funzionale distribuzione interna ed un sufficiente grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, allo stato attuale, è discreto. I beni si trovano in pieno centro cittadino e la zona di riferimento è adeguatamente provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione dei beni, le condizioni di conservazione e manutenzione (discrete), l'età della costruzione (antecedente al 1967), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.000,00**. La superficie lorda riportata in tabella, è stata calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà, per cui si ricava:

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 297/2024 R.G.E., promosso da ICCREA BANCA SPA in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Locali deposito al piano S1 (sub. nn. 11-12)	Sup. reale lorda	59.23	1.00	59.23
		59.23		59.23

Pertanto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima (Fg. n. 97 p.lla n. 116 sub. nn. 11-12), è pari per arrotondamento a **59 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$Vm = Vum \times Sc = \text{€/mq } 1.000,00 \times 59 \text{ mq} = \text{€ } 59.000,00$$

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

€ 8.850,00

14. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO DUE

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

$$(59.000,00 - 8.850,00) = \text{€ } 50.150,00$$

che in cifra tonda diconsì **€ 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)**.

15. CONCLUSIONI

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

Con osservanza

Il CTU

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare **n. 297/2024 R.G.E.**, promosso da **ICCREA BANCA SPA** in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO DUE

ALLEGATI LOTTO DUE

- 1.** Estratto di mappa;
- 2.** Planimetrie catastali;
- 3.** Rilievo grafico;
- 4.** Rilievo fotografico;
- 5.** Visure catastali;
- 6.** Atto di provenienza;
- 7.** Visure ipotecarie;
- 8.** Richiesta di accesso agli atti amministrativi.