



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 532/2022

G.E. Dott. Antonio Ruffino

**RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotto Unico**

Creditore Procedente: OLYMPIA SPV S.R.L.

Debitore: Sigg. ***** e *****



RELAZIONE DI STIMA del CTU (LOTTO UNICO)----INDICE

1)PREMESSA	Pag.3
2)ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.4
3)CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA'	
DEI DEBITORI	Pag.5
4)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e altre informazioni per l'acquirente	Pag.6
5)IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO	Pag.9
6)DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza...)	Pag.10
7)REGOLARITÀ e CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	Pag.16
8)REGOLARITÀ e CONFORMITÀ CATASTALE	Pag.18
9)DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI	Pag.18
10)VALUTAZIONE - LOTTO UNICO	Pag.21
11)VALORE ADEGUATO DELLA STIMA	
PREZZO A BASE D'ASTA	Pag.26
ALLEGATI	Pag.29

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott. RUFFINO ANTONIO nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 532/2022, promosso dalla OLYMPIA SPV S.R.L. p.iva 05256490268, in danno dei debitori Sig. ***** nato il ***** a ***** (*****) Codice fiscale ***** e sig.ra ***** nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** per la piena proprietà in regime di comunione dei beni, lo scrivente CTU Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718, interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 16.03.2023 notificato in data 20.03.2023 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott. Antonio Ruffino nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché il Notaio Francesco AMENDOLARE quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 22.03.2023 lo scrivente CTU sottoscriveva l'"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico" depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

In ossequio ai quesiti giudiziali posti, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguibili sul bene, nonché in base agli atti della procedura, il sottoscritto espone nella presente relazione ed in forma organica, il quadro completo dei vari aspetti inerenti l'immobile.

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si sono articolate le operazioni peritali ed il complesso degli accertamenti condotti dallo scrivente CTU.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 17.04.2023 dal Custode Giudiziario Notaio Francesco AMENDOLARE con invio di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori e con PEC indirizzata allo scrivente ed al Creditore Procedente.

Dopo il primo accesso sui luoghi oggetti di pignoramento lo scrivente ha inteso proseguire le operazioni peritali il giorno 21.04.2023 alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto della procedura alla presenza della Sig.ra ***** ***** che ha consentito l'accesso.

In tale circostanza lo scrivente eseguiva gli opportuni rilievi metrici e fotografici presso l'immobile in oggetto situato a Turi in via Vico primo di Via Gioia Canale n.4 al piano interrato, terra, primo e secondo redigendo opportuno verbale (Allegato 3).

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

-l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni per estrarre copia delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni, delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 6);

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Turi (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile (Allegato 11).

-L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 7)

-L'Ufficio Anagrafe del Comune di Turi (Allegato 9)

- Gli Archivi del Notaio Gaia SINESI (All. n.10)
- L'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione/comodato (All.12)
e consultato siti internet specializzati (banca dati OMI agenzia entrate-fonte ed altri siti), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEI DEBITORI.

Attraverso l'esame della *"certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998"* a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone riportata per comodità in allegato n.8, versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo all'esecutato richiesta dai quesiti giudiziali.

Risulta all'uopo che gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare *"de quo"* promossa dal Creditore procedente OLYMPIA SPV S.R.L. p.iva 05256490268, in danno dei debitori Sig. ***** nato il ***** A ***** (*****) Codice fiscale ***** e sig.ra ***** nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 31.01.2023 ai nn. 4622/3420 sono i seguenti:

- magazzino e locali di deposito in TURI (BA) Foglio 27 Particella 308 Subalterno 1
Natura C2 Consistenza 72 metri quadri Indirizzo STRADA COMUNALE GIOIA
N.2 N.4/A Piano T-S I

- appartamento di tipo economico in TURI (BA) Foglio 27 Particella 308 Subalterno 2
Natura A3 Consistenza 4,5 vani Indirizzo STRADA COMUNALE GIOIA n. 4 Piano
1-2

a favore di:

- a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale
05256490268 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

e contro:

- il Sig. ***** nato il ***** a ***** (*****) Codice fiscale
***** per la piena proprietà in regime di comunione legale;
- La sig.ra ***** nata il ***** in ***** Codice fiscale *****
per la piena proprietà in regime di comunione legale;

Gli immobili, come si evince dalla certificazione notarile di cui all'allegato 8 sono
di piena proprietà in regime di comunione legale dei sigg. ***** e *****
***** sopra identificati.

I dati catastali riportati nella visura per gli immobili oggetto di pignoramento
aggiornata alla data del 28.03.2023 dal sottoscritto corrispondono ai dati catastali
riportati nella relazione notarile citata ed allegata agli atti dall'Avvocato del Creditore
Procedente.

4)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali: Si richiama all'uopo
quanto desumibile dall'analisi della “certificazione notarile sostitutiva del certificato
ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998” a firma del Notaio Dott. Giulia Messina
Vitrano in Corleone versata in atti e riportata in allegato n.8 da cui risulta che nel

ventennio antecedente la data della trascrizione del Pignoramento e fino alla data del 31.01.2023 gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

A. ISCRIZIONE NN. 43692/5351 del 21/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del

14/11/2012 Numero di repertorio 4825/2678 Notaio SINESI GAIA Sede BARI

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101
(Domicilio ipotecario eletto ROMA VIA A. SPECCHI N.16),

contro ***** ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****,

***** ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** capitale
€ 137.000,01 Totale € 205.502,00 Durata 30 anni.

Grava su Turi Foglio 27 Particella 308 Sub. 1 Particella 308 Sub. 2

B. TRASCRIZIONE NN. 4622/3420 del 31/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2022 Numero di repertorio 10577

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI

A favore di OLYMPIA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05256490268 (Richiedente: STUDIO LEGALE ROCCIA VIA OSTUNI N.6 MODUGNO BA),

contro ***** ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale *****,

***** ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale *****.

Grava su Turi Foglio 27 Particella 308 Sub. 1 Particella 308 Sub. 2

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del sottoscritto CTU (ovvero in data 31.07.2023) ed eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio all'incarico ricevuto, **non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento** (per cui vedasi Allegato n.7).

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono **l'IPOTECA VOLONTARIA A) e l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI B)**

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E - ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non presenti.
- Atto di asservimento o cessione di cubatura:** non presenti
- Ulteriori avvertenze:** ogni vincolo connesso al rilascio delle pratiche edilizie sull'immobile e/o al rilascio della abitabilità

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutato (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

-**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:** In relazione a quanto riportato nell'estratto riassunto di Atto di Matrimonio n.11 p.2 S.C anno 2000 emesso in data 03.04.2023 (cfr allegato n.9) si rileva che:

I Sigg. debitori ***** e ***** hanno contratto matrimonio in
Giugliano in Campania (NA) in data 09.06.2000. Nessuna Annotazione

- **Esistenza di diritto di abitazione:** nessuno.

- **Esistenza di usufrutto:** Nessuno

- **Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** Non presenti

- **Spese condominiali:** non presenti. L'immobile è di proprietà da cielo a terra.

- **Utenza:** La bolletta esibita durante il sopralluogo effettuato risulta intestata a
*****.

5) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO

I beni immobili oggetto di stima sono così identificati:

LOTTO UNICO: Piena Proprietà dei Sigg. ***** e *****
in regime di comunione legale dei beni, della casa di abitazione da cielo a terra sita in
Comune di Turi (BA) al vico I° di via Gioia Canale n.2 – 4 (già Strada Comunale Gioia)
composta da un locale tecnico al piano interrato, tre locali deposito a piano terra, tre
vani, servizio ed annessa veranda al primo piano e sovrastante terrazza al secondo piano
su cui insiste un locale deposito. Il tutto riportato nel N.C.E.U del Comune di Turi
(BA):

- F.M. 27, p.lla 308 sub 1, strada comunale Gioia n.2 n.4/a, piano T-S1, cat. C/2,
classe 3, mq. 72, R.C. Euro 271,45;
- F.M. 27, p.lla 308 sub 2, strada comunale Gioia n. 4, piano 1-2. cat. A/3, cl.4,
vani 4,5, R.C. euro 383,47.

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, essendo **l'unità
immobiliare non comodamente divisibile**, al fine di raggiungere la maggiore

appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche generali del bene pignorato e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio del bene oggetto di stima, l'impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale, individua **un unico lotto di vendita costituito dal bene innanzi descritto.**

6) DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza...).

Confini

Il fabbricato in oggetto confina a Nord con via Gioia Canale, a Est con vico 1° di Gioia Canale e a Sud con FM 27 p.lla 371 sub.2 Proprietà Sig. *****

Identificazione catastale

Gli immobili che costituiscono il lotto Unico in vendita alla data del 28.03.2023 sono individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Turi (BA), secondo i seguenti identificativi:

- Catasto fabbricati di TURI (BA) Foglio 27 Particella 308 Subalterno 1 Natura C2 Classe 3 Consistenza 72 mq Totale: 117 mq Totale escluse aree scoperte 117 mq Rendita catastale Euro 271,45 Indirizzo STRADA COMUNALE GIOIA n. 2-4A piano S1-T

in ditta a:

- ***** ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,
- ***** ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/06/2013 in atti dal 06/06/2013
(n.045983/2013)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1988 in atti dal
17/09/1990 (n. 81/1988)

- Catasto fabbricati di TURI (BA) Foglio 27 Particella 308 Subalterno 2 **Natura A3 (abitazioni di tipo economico)** Classe 4 Consistenza 4,5 vani Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte 98 mq Rendita catastale Euro 383,47 Indirizzo VICO PRIMO DI STRADA GIOIA CANALE n. 4 piano 1-2

in ditta a:

- ***** ***** Nata il ***** in ***** Codice fiscale ***** piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,
- ***** ***** Nato il ***** in ***** Codice fiscale ***** piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2023 in atti dal
04/01/2023 (n.004766/2023)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati derivanti da:
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Dati derivanti da:
COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1988 in atti dal
17/09/1990 (n. 81/1988)

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato in oggetto è si sviluppa sui piani interrato, terra, primo e sovrastante soffitta a piano secondo destinata a deposito con pertinenziale terrazzino e torrino scala. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e fondazioni dirette. Il piano interrato occupa solo una modesta porzione in pianta ed è costituito da un vano tecnico con copertura a volta ed hmax=2.85m e himp.=1,45m che ospita un pozzo-cisterna, gli impianti idrici ed una riserva ricavata nella muratura. Il piano terra ha una parte con copertura a volta di hmax=3,90m e himp=2.00m (in una porzione è stato realizzato un soppalco con h=1,90m) ed una parte con solai in latero-cemento avente h= 4.20m che ospitano delle cisterne – botti per vino fisse. Il piano primo ha solai latero-cementizi piani con h=2,85m circa. Il vano deposito a piano secondo ha una copertura con travi in legno fatiscente con h max 2,25m e h min 1,85m e copertura in lastre tipo eterni Il tutto con ingresso carrabile dal civico n.2 e pedonale dal civico 4 di vico primo di Gioia Canale e collegato da scale interne per i piani primo e secondo. Le pareti di prospetto risultano intonacate (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5 per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Caratteristiche distributive

Dal Civico n.4 si accede all'**appartamento di tipo economico** di piano primo attraverso una rampa di scale ed al vano di piano terra posto a sinistra. Sulla destra è ricavato un piccolo bagnetto. Nei pressi della scala di discesa al vano tecnico-pozzo posto all'interrato vi è un passaggio piuttosto angusto di comunicazione con il deposito posto ad angolo fra le due strade al quale si accede da serranda posta al civico n.2. A piano primo vi sono 3 vani con un bagno. Il vano più grande posto a sinistra per chi sale

ha anche una veranda che si affaccia sul prospetto di Vico Primo. Vi è un balcone a servizio dei due vani posti sul lato destro accessibili attraverso un corridoio che termina con il bagno e con una porticina di accesso alla scala che porta al piano secondo sul quale insiste il torrino scala e un vano deposito che ospita la caldaia ed un terrazzino pertinenziale. Il fabbricato non è munito di ascensore.

Il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5 a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

Caratteristiche costruttive

Le pareti esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 80 a cm 10;

Pareti e soffitti di piano primo e terra sono intonacati a civile e tinteggiati con piccole parti con muratura a vista. In alcuni ambienti del piano primo sono state effettuate tracce per gli impianti chiuse e lasciate allo stato rustico.

Copertura: il solaio di copertura ha intradosso piano.

Pavimenti esterni: Il piano di calpestio del terrazzo è in guaina ardesiata, mentre a piano primo i balconi hanno mattoni ricoperti con guaina liquida.

Pavimenti interni: gres, marmette.

Rivestimenti: I Wc di piano primo ha pareti rivestite con piastrelle e pavimentato.

Infissi: Le porte interne sono in legno con vetro, il portoncino di ingresso è in legno; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in plastica, sono in metallo con vetro singolo all'infuori di due infissi in anticorodal con doppio vetro. Il deposito posto ad angolo ha una serranda in ferro

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico fognante. E presente impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia posta nel deposito del

secondo piano. Il bagno del primo piano è dotato di lavabo, bidet, Water e vasca. L'impianto elettrico è alimentato da un contatore Enel presente nel vano deposito a piano terra in prossimità dell'ingresso. L'autoclave è posta nel piano interrato. Gli impianti sono quanto meno ormai obsoleti. Dal punto di vista del contenimento energetico l'immobile in oggetto è privo di qualsiasi elemento utile ai fini di una riqualificazione energetica e limitazione dei consumi, tematiche queste ultime di stringente attualità.

Stato di conservazione: l'immobile, in relazione alla ormai datata epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in appena sufficiente stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno ed attualmente esposto agli effetti del degrado del tempo. L'immobile necessita di interventi di adeguamento igienico funzionale.

dotazioni condominiali / parti comuni:

L'immobile che costituisce il lotto in vendita si sviluppa da cielo a terra

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: Gli immobili oggetto di procedura esecutiva ed appartenenti al lotto unico in vendita, alla data del sopralluogo del 21.04.2023 sono occupati dai debitori ivi residenti. La sig.ra ***** ha dichiarato nel verbale redatto in occasione delle operazioni peritali (cfr. all.3) di abitare gli immobili con il marito comproprietario ***** ed i figli ***** (*****), ***** (*****), e ***** (*****).

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 28.03.2023 e riscontro dell'Ufficio in data 29.03.2023 non risultano in essere contratti di locazione o comodato registrati sugli immobili oggetto di procedura.

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella Certificazione notarile di cui all.8 e dalla storia ipotecaria ultraventennale ivi contenuta si evince:

- Agli esecutati ***** , ***** , ***** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili Turi Foglio 27 Particella 308 Sub. 1 Particella 308 Sub. 2, è pervenuta per atto di compravendita del 14/11/2012 Numero di repertorio 4824/2677 Notaio SINESI GAIA Sede BARI trascritto il 21/11/2012 nn. 43691/31455 da potere di *****Nata il ***** a TURI (BA) Codice fiscale ***** , ***** Nato il 10/01/1932 a TURI (BA) Codice fiscale ***** (in comunione legale dei beni)
- A ***** , il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuto con atto di donazione e divisione del 23/02/1965 rep.n .187 Notaio Giuseppe De Miccolis Angelini, trascritto il 26/02/1965 nn.8361/7529 da potere di ***** nato a Turi il 17/02/1898, ***** nata a Turi il 05/09/1903 (che si riservavano l'usufrutto)

Si segnala:

- atto di donazione accettata del 21/02/1995 rep. n.8671 Notaio Daniela Auricchio di Turi, trascritto il 03/03/1995 nn. 6994/5258 con il quale *****Nata il ***** a TURI (BA) Codice fiscale ***** ha donato al figlio ***** nato a Turi il 03/11/1964, la piena proprietà degli immobili

oggetto di esecuzione

- atto di retrocessione del 31/07/2012 Numero di repertorio 29276/18414 Notaio TATARANO MARIA CHIARA Sede ALTAMURA (BA) trascritto il 29/08/2012 nn. 32792/24887 a favore di *****Nata il ***** ***** a TURI (BA) contro ***** *****Nato il 03/11/1964 a TURI (BA) Codice fiscale ***** *****, risoluzione dell'atto di donazione trascritto il 03/03/1995 nn. 6994/5258

7) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Turi, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 11), nonché dopo aver eseguito i rilievi sull'immobile (di cui all' Allegato 5), rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo".

Gli immobili appartengono ad un fabbricato che è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica n.36/67 del 10.04.1967;
- Pratica n.106/67 del 16.09.1967
- Licenza di abitabilità del 30.12.1971

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Per l'immobile in oggetto si rileva la non conformità rispetto ai titoli abilitativi citati riconducibile principalmente alla seguente difformità:

- 1) Presenza di soppalco da rimuovere nel deposito al piano terra.
- 2) Presenza di sottotetto con copertura fatiscente da rimuovere unitamente a botti in deposito 3.

- 3) Diversa configurazione prospettica a piano terra per presenza di finestra in luogo della porta e variazioni planimetriche.
- 4) Diversa distribuzione interna del piano terra con collegamento dei vani e con il vano scala.
- 5) Presenza di vano tecnico-pozzo interrato

Dal punto di vista urbanistico - edilizio, alla data del 01.08.2023, occorre riportare allo stato conforme il fabbricato in oggetto attraverso l'esecuzione di opere.

I costi afferenti i lavori per il ripristino della conformità e gli oneri della sicurezza si stimano complessivamente pari ad euro 7.500,00 oltre oneri come per legge.

I costi ulteriori inerenti la rimozione di rifiuti speciali contenenti amianto, guaine bituminose a mezzo di ditte autorizzate ed il loro smaltimento ammontano a circa 2.500,00 euro oltre oneri come per legge ed incluso il costo delle pratiche procedurali previste per legge per questo tipo di rifiuti.

I costi tecnici stimabili ed afferenti alla redazione delle pratiche edilizie per il ripristino della conformità e degli adempimenti connessi (agibilità...) sono quantificabili in euro 2.000,00 oltre oneri come per legge.

8) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 28.03.2023 (per cui vedasi Allegato 6), il sottoscritto ha individuato i beni oggetto di pignoramento come indicato al **Paragrafo 6 "identificazione catastale" alla pagina 10 della presente relazione.**

Si allega per l'immobile in oggetto:

- Planimetrie Catastali (data presentazione 11.11.1988);
- Visure catastali storiche dei due immobili in oggetto;
- estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verifica della conformità catastale: Non Conforme

In relazione alla conformità catastale per le unità immobiliari in oggetto, lo scrivente CTU evidenzia che le planimetrie acquisite, alla data degli accertamenti effettuati, non sono conformi allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato (vedasi all. 5).

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 700,00 euro oltre oneri come per legge.

9) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* edite nel Dicembre 2015 elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande...) e collegate (soffitte, mansarde...).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati riportati dal sottoscritto sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto, ed in ragione di rapporti mercantili superficiali, si potrà definire la Superficie Commerciale dell'immobile quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto CTU, in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la Superficie Netta e quella delle superfici secondarie:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

casa di abitazione da cielo a terra composta da piano interrato, terra, primo e sovrastante terrazza al piano secondo su cui insiste un locale deposito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio RUFFINO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 532/2022

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
Int.	A	pozzo-vano tecnico e scala (*)	(*)19	
T	B	dep.1		20,40
T	C	dep.2		12,30
T	D	dep.3		30,50
T	E	wc		1,70
T-1	F	vano scala		5,80
1	G	Vano 1		15,60
1	H	Vano 2		11,80
1	I	Vano 3		27,00
1	M	wc		3,40
1	N	Balcone e veranda	17,50	
1	L	Disimp. e corridoio		7,20
1--2	M	Vano scala		5,60
2	O	Deposito (*)	(*)12	
2	P	Terrazza Scoperta	66,00	
Totale Superficie Nette				141,30
Totale Pertinenze			83,50	

(*) Nota : la soffitta ed il pozzo non risultano conformi ai grafici progettuali e sono esclusi dalla stima

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a 0,25 per i balconi, verande e terrazze scoperte, 0,40 per depositi a piano terra, 0,20 per torrino, prendendo a riferimento le pubblicazioni del " Consulente Immobiliare " edito da " "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla sua conformazione specifica dell'immobile in muratura in oggetto.

LOTTO UNICO

casa di abitazione da cielo a terra composta da piano interrato, terra, primo e sovrastante terrazza al piano secondo su cui insiste un locale deposito.

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
T	deposito	88,00	35,20	0,40
1	Appartamento	84,50	84,50	1,00
1	Balcone e veranda	19,60	4,90	0,25
2	torrino	7,00	1,40	0,20
2	terrazzo	72,00	18,00	0,25
Sup. commerciale totale			144,00	

(*) Nota : la soffitta ed il pozzo non risultano conformi ai grafici progettuali e sono esclusi dalla stima

10) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* edite nel Dicembre 2015 nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto unico in vendita.

Ciò premesso, nella formazione del rapporto di stima effettuato dal sottoscritto, alla data della stima, si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, il cui contenuto va inteso, in ogni suo aspetto di dettaglio, come parte integrante del giudizio di stima espresso, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del "Subject" di stima, in ossequio al principio dell' *"unicità del Cespite"*, e dunque a costituire i

principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore...), il livello di piano ed altro ancora;
- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Nello specifico l'immobile è posto in via vico I° di via Gioia Canale n.2 – 4, in zona semicentrale del Comune di Turi, poco distante dalla stazione ferroviaria ovvero uscendo dal paese, oltre i binari sulla strada di uscita per Gioia del Colle e non lontano dalla strada di uscita per Noci. Nella zona è situata una farmacia ma i servizi e le attività commerciali principali sono poste verso il centro del paese, superando il passaggio a livello. Nella zona vi è disponibilità di parcheggio su strada.

Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio RUFFINO Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 532/2022
--



Immobiliare (O.M.I.) del
 Aste
 (2 semestre 2022) al m

aso in esame si è effettuata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :



Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 650,00 €/m² ed un massimo di 800,00 €/m² con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero secondo semestre dell'anno 2022, che di seguito si riporta per completezza:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: TURI

Fascia/zona: Semicentrale/FINO A VIA: COLOMBO - FIORE - NAPOLITANO - LEREDE -
FEDERICO II - DELL'ANDRO - CARENZA - A. SPINELLI

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	2,6	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	2,2	2,7	L
Box	Normale	300	400	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Ottimo	900	1200	L	3,1	4,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

La stima del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto in vendita avverrà con il metodo sintetico.

Pertanto, prendendo a riferimento le pubblicazione del " *Consulente Immobiliare* " edito da "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile "de quo" si ritiene opportuno fissare i seguenti "coefficienti di differenziazione" correttivi in considerazione dei principali fattori :

- Coeff. di piano: piano T, 1 e 2 - edifici senza ascensore → $C_{medio} = 0,95$

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le caratteristiche tipologiche del fabbricato cui esso appartiene si ritiene di prendere a riferimento la

quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di piano $C_{medio} = 0,95$.

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto a 760,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale ed alla difficoltà di accesso ai mutui).

Tali valori risultano congrui con i dati di compravendite di immobili simili per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

LOTTO UNICO

casa di abitazione da cielo a terra composta da piano interrato, terra, primo e sovrastante terrazza al piano secondo su cui insiste un locale deposito.

Ne deriva il seguente quadro di insieme:

Sup. ragguag. totale Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore di mercato dell'immobile (€)
144,00	760,00	109440,00

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato ottenuto dalla stima per l'immobile di cui al lotto unico in vendita descritto in relazione è pari ad euro 109.440,00 (diconsi euro centonovemilaquattrocentoquaranta/00)**

11) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA

Da tale valore di mercato di euro 109.440,00 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi :

A. **per abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,...) pari a 16.416,00 Euro;

B. **per Oneri di cancellazione pignoramento e ipoteca legale** € 294,00+35,00 = € 329,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione); Si precisa che l'onere B di Euro 329,00 è posto a carico della Procedura);

C. **per Oneri per opere ripristino conformità, smaltimento rifiuti ed oneri tecnici.** Sommano complessivamente euro 7.500,00+2.500,00+2.000,00 = € 12.000,00 per cui vedasi la relazione per gli aspetti di dettaglio;

D. **per Oneri per non conformità catastale descritta:** € 700,00;

E. **stato di manutenzione e d'uso:** già considerati nella stima.

Ne deriva per il **lotto unico in vendita: Piena Proprietà dei Sigg. *******

******* e ***** ***** in regime di comunione legale dei beni, della casa di abitazione da cielo a terra sita in Comune di Turi (BA) al vico I° di via Gioia Canale n.2 – 4 (già Strada Comunale Gioia) composta da un locale tecnico al piano interrato, tre locali deposito a piano terra, tre vani, servizio ed annessa veranda al primo piano e sovrastante terrazza al secondo piano su cui insiste un locale deposito. Il tutto riportato nel N.C.E.U del Comune di Turi (BA):**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- F.M. 27, p.lla 308 sub 1, strada comunale Gioia n.2 n.4/a, piano T-S1, cat. C/2, classe 3, mq. 72, R.C. Euro 271,45;

- F.M. 27, p.lla 308 sub 2, strada comunale Gioia n. 4, piano 1-2. cat. A/3, cl.4, vani 4,5, R.C. euro 383,47.

come descritto in relazione e negli allegati.

• un **VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a: Euro 79.995,00 (diconsi euro settantanovemilanovecentonovantacinque/00)** valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

• un **VALORE ADEGUATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI 1/2** (quale valore per la comproprietà dell'immobile per ciascuno dei due debitori) pari a: Euro 39.997,50 (diconsi euro trentanovemilanovecentonovantasette/50) valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro 329,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Altamura (BA), lì data del deposito

Cordialmente

IL CTU

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni di cancelleria (nomina, fissazione udienza, atto di accettazione e giuramento del CTU).

Allegato 2: Convocazione inizio operazioni peritali con custode giudiziario nominato (raccomandate A/R e/o PEC).

Allegato 3: Verbale accesso e operazioni peritali del CTU

Allegato 4: Rilievo fotografico

Allegato 5: Allegato grafico

- grafico 1/2 Rilievo locale tecnico piano interrato e depositi al piano terra;
- grafico 2/2 Rilievo 3 Vani con servizio e annessa veranda al piano primo e sovrastante terrazza a piano secondo su cui insiste un vano deposito

Allegato 6: Documentazione catastale: visure storiche ventennali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa

Allegato 7: Ispezione ipotecaria eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

Allegato n.8: "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998" a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone versata in atti per gli immobili in oggetto;

Allegato 9: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori e certificato di residenza storico con relativa richiesta.

Allegato n.10: copia Atto di compravendita rep 4824 del 14.11.2021 Notaio Gaia Sinesi e richiesta

Allegato 11: Istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Turi e documentazione scritto tecnica disponibile acquisita

Allegato n.12: Istanza Agenzia Delle Entrate e risposta fornita

Allegato n. 13 : Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti