

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2025 R.G.E. LOTTO UNO**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promosso da:

BDM BANCA SPA

in danno di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU:

E-mail:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

INDICE

0. Premessa	pag. 2
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 7
2. Oggetto della perizia	pag. 8
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 8
4. Accertamenti preliminari	pag. 9
5. Descrizione degli immobili	pag. 9
5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale	
5.3. Unità immobiliare (abitazione al piano primo)	
5.3.1. Finiture interne dell'immobile	
5.4. Unità immobiliare (box auto al piano S1)	
6. Dati catastali e consistenza degli immobili	pag. 17
6.1. Identificazione catastale	
6.2. Confini catastali	
6.3. Consistenza	
7. Stato di possesso degli immobili	pag. 18
8. Provenienza degli immobili	pag. 18
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. 20
11. Verifica urbanistica, edilizia e catastale	pag. 21
11.1. Conformità edilizia	
11.2. Conformità catastale	
12. Determinazione del valore del lotto uno	pag. 21
13. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 23
14. Prezzo a base d'asta del lotto uno	pag. 23
15. Conclusioni	pag. 23
ALLEGATI	pag. 24

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E. promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di _____ – Decreto di nomina del CTU emesso dal **Presidente Dr. Antonio RUFFINO** in data 13.05.2025. Data di giuramento: **21.05.2025.**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 13.05.2025 dall'Ill.mo Presidente Dr. Antonio RUFFINO, la sottoscritta _____ iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio, veniva nominata in qualità di CTU per il **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E.** promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di _____, prendendo visione dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento veniva nominato il Custode Giudiziario, _____. 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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

- *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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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 ostantive; 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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

- 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 DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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 21.05.2025) **in data 11 e 16 luglio 2025** si recava presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Modugno (BA) rispettivamente alla Via Pordenone n. 15 e in Corso Umberto I n. 7, unitamente al Custode Giudiziario, l'

e alla presenza del Sig. _____, genitore del debitore esecutato.

Durante il sopralluogo è stata accertata l'ubicazione ed i confini degli immobili pignorati. Contestualmente sono stati eseguiti i rilievi fotografici e metrici.

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

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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. Infine, è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Modugno per la verifica della legittimità edilizia e urbanistica dei beni pignorati.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, gli immobili oggetto di valutazione, siti in **Modugno** (BA) risultano essere i seguenti:

- 1. Abitazione al piano primo**, scala B, identificata al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 5 particella n. 135 subalterno n. 81**, Via Pordenone n. 15/A, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 120 mq (totale escluse aree scoperte 111 mq), rendita catastale € 724,33;
- 2. Box auto al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 5 particella n. 135 subalterno n. 57**, Via Pordenone n. 15, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 74,37;
- 3. Locale commerciale al piano T-S1** identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 35 particella n. 734 subalterno n. 1**, Corso Umberto I n. 7, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 37 mq, superficie catastale 44 mq, rendita catastale € 846,52.

I beni sopra indicati sono intestati a:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, proprietario 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: **Abitazione al piano primo con annesso box auto al piano S1** siti in Modugno (BA) alla Via Pordenone n. 15/A ed identificati al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 5, p.lla n. 135 sub. nn. 57 e 81**;

LOTTO 2: **Locale commerciale al piano T-S1** sito in Modugno (BA) in Corso Umberto I n. 7 ed identificato al Catasto Fabbricati al **foglio di mappa n. 35, p.lla n. 734 sub. n. 1**.

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

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 TIECCO Niccolò di Perugia (PG) del 31.03.2025. La predetta certificazione notarile risale agli atti di acquisto precedenti di oltre venti anni dalla trascrizione di pignoramento del 26.03.2025. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati sulla certificazione notarile. Il creditore procedente **non ha** depositato gli estratti catastali attuali e storici ed il certificato di stato civile dell'esecutato. A tal riguardo, la scrivente CTU ha provveduto ad **integrare** la documentazione mancante e da informazioni assunte dal titolo di provenienza, risulta che il debitore all'epoca degli atti di compravendita dei beni in esame, era celibe.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

Gli immobili oggetto di valutazione, sono costituiti da un **appartamento** per civile abitazione al **piano primo** con annesso **box auto** al **piano S1**, siti nel Comune di Modugno (BA), zona Cecilia, alla Via Pordenone n. 15, a circa 6Km di distanza dal centro di Modugno e a breve distanza dall'Ospedale San Paolo e dall'Aeroporto di Bari. I beni in esame, fanno parte integrante di un fabbricato condominiale costruito alla fine degli anni '90. La zona di riferimento è a carattere prevalentemente residenziale, con la presenza di tutte le attività a servizio della residenza.

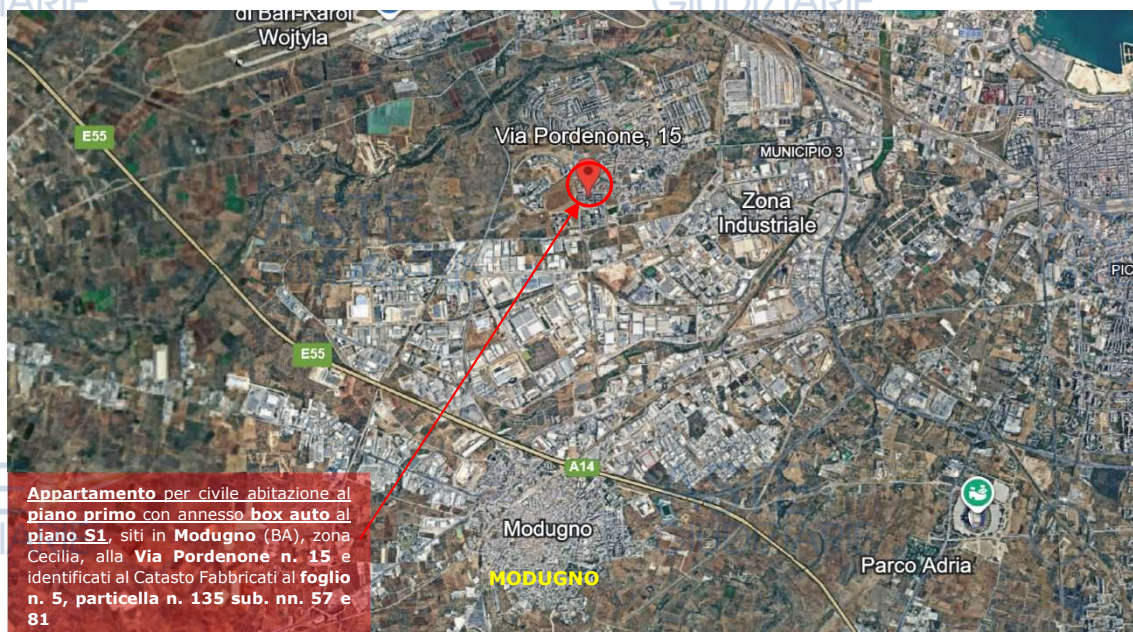


Foto satellitare

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

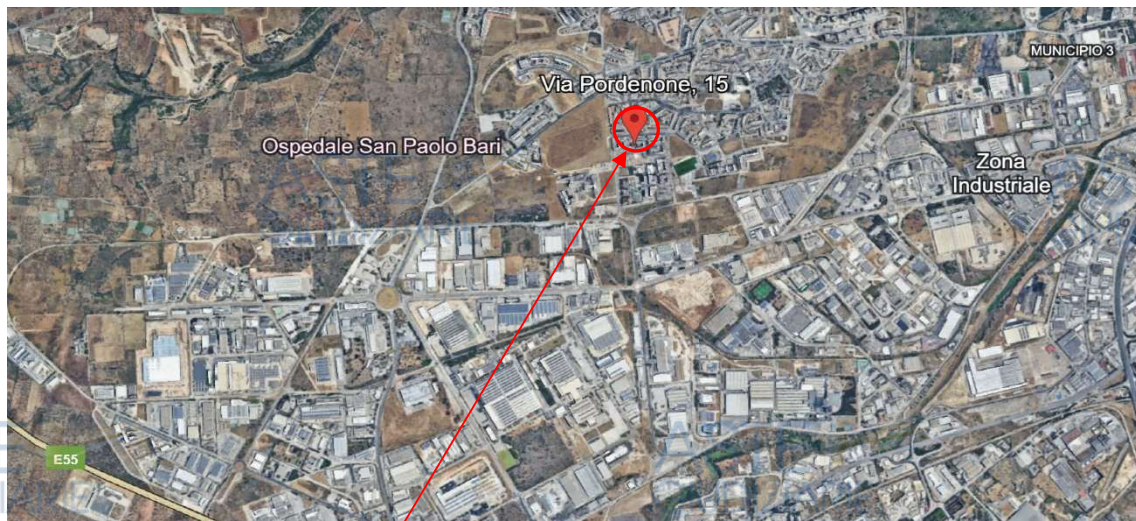
Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO



Appartamento per civile abitazione al piano primo con annesso box auto al piano S1, siti in Modugno (BA), zona Cecilia, alla Via Pordenone n. 15 e identificati al Catasto Fabbricati al foglio n. 5, particella n. 135 sub. nn. 57 e 81

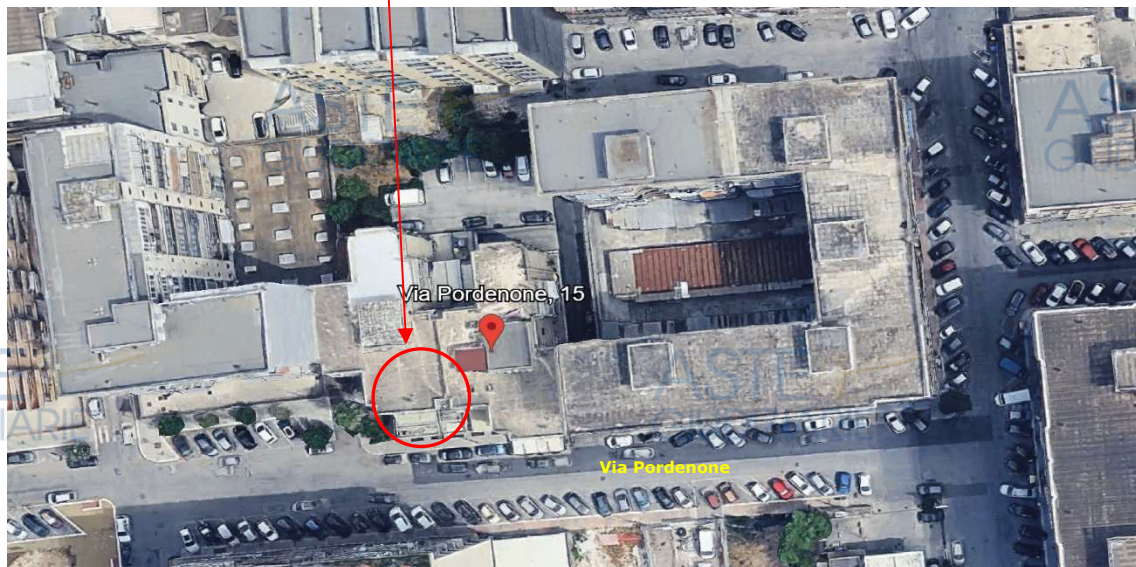


Foto satellitari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

La palazzina condominiale è composta da quattro piani fuori terra e da un piano interrato. Nello specifico, il piano interrato è adibito a box auto, il piano terra a locali commerciali e i piani superiori ad appartamenti per civile abitazione. I vari piani sono collegati da due scale condominiali (denominate "A" e "B") e relativi ascensori (compreso il piano interrato). Il lotto su cui insiste la palazzina condominiale è di pianta rettangolare ed è recintato su tre lati da muro mentre, il quarto lato si affaccia su Via Pordenone. In fondo al lotto sono presenti l'area adibita a parcheggio comune e la rampa carrabile di collegamento al piano interrato. L'ingresso condominiale al lotto avviene mediante due cancelli attigui (pedonale e carrabile) al civico numero 15 di Via Pordenone. Si accede agli immobili di interesse (abitazione al piano primo e box auto al piano S1) dalla scala B e con ingresso comune dal numero civico 15/A di Via Pordenone, mentre dall'esterno i veicoli possono accedere al box auto pertinenziale dal civico numero 15 della medesima via.

5.2. Caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento. I corpi scala 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 B") 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 beige e solaio, tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). L'androne condominiale presenta pavimentazione in gres e pareti tinteggiate di colore beige (cfr. all. 4); il solaio è tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Il portone di ingresso comune è in alluminio di colore verde e vetro (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 (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiera in ferro verniciato di colore verde (cfr. all. 4). L'accesso carrabile condominiale è dotato di cancello elettrico in ferro, così come quello attiguo pedonale (cfr. all. 4). Il collegamento al piano interrato avviene attraverso la scala condominiale e relativo ascensore, mentre dall'esterno, attraverso la rampa carrabile comune pavimentata con asfalto bituminoso e chiusa da ulteriore cancello carrabile elettrico (cfr. all. 4); la pavimentazione al piano interrato è in gres e le pareti sono rifinite ad intonaco civile e idropittura di colore grigio e solaio tinteggiato di colore

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

bianco (cfr. all. 4). L'area parcheggio comune è pavimentata in asfalto bituminoso (cfr. all. 4).



Foto satellitari

5.3. Unità immobiliare (abitazione al piano primo)

L'appartamento in esame, al **piano primo**, facente parte integrante della palazzina sopra descritta, è ubicato di fronte per chi sale la scala condominiale (cfr.

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

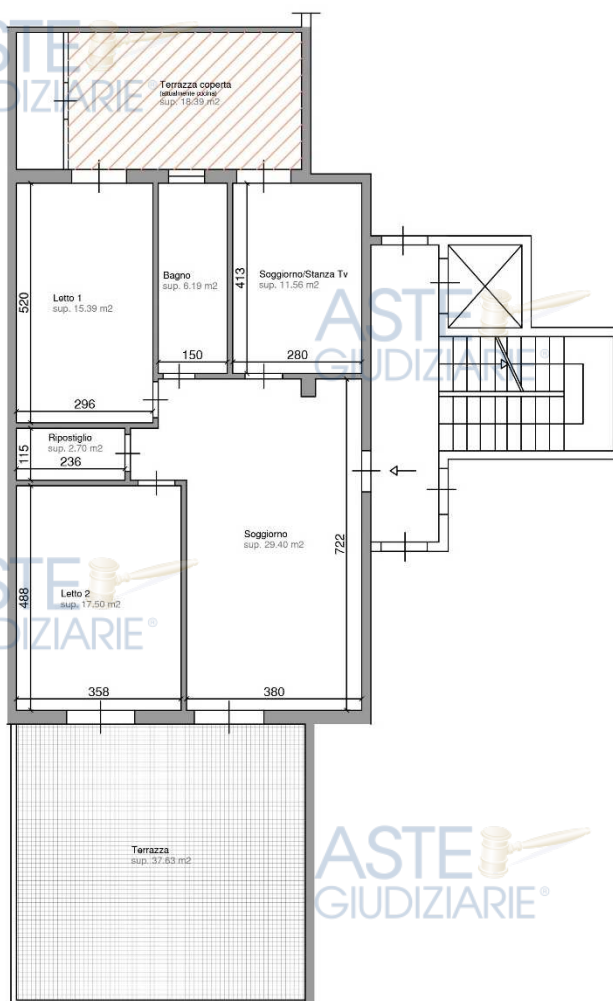
CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

all. 2-3-4,9). L'abitazione allo stato attuale è composta dal vano soggiorno, da un secondo vano adibito a stanza TV, da due camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio oltre a due terrazze (di cui una in parte chiusa ed adibita a cucina/pranzo) (cfr. all. 2-3-4,9). Precisamente l'immobile risulta così distribuito: dall'ingresso si accede direttamente nel vano soggiorno e proseguendo a destra, si entra nella soggiorno/stanza TV (a sua volta collegata alla terrazza in parte coperta e non legittima) e nell'attiguo bagno. Tornando all'ingresso e procedendo di fronte, si accede alla camera da letto 1 e all'attiguo ripostiglio, mentre a sinistra, si trova la camera da letto matrimoniale. Si accede alla terrazza coperta anche dalla camera da letto 1. Dal soggiorno e dalla camera da letto matrimoniale, si accede alla seconda terrazza avente affaccio su Via Pordenone.

PIANTA PIANO PRIMO

Altezza 2,70m
Superficie lorda abitazione 95,26mq
Superficie netta abitazione 82,74mq
Superficie lorda esterna (terrazza e terrazza coperta non legittima) 60,64mq



Via Pordenone n.15/A

Appartamento per civile abitazione al **piano primo** (fg. n. 5 ptc. n. 135 **sub. n. 81**), sito in Modugno (BA) alla Via Pordenone n. 15/A -

Pianta Piano Primo. Stato dei luoghi

Rilievo grafico a cura del CTU

13

TRIBUNALE DI BARI

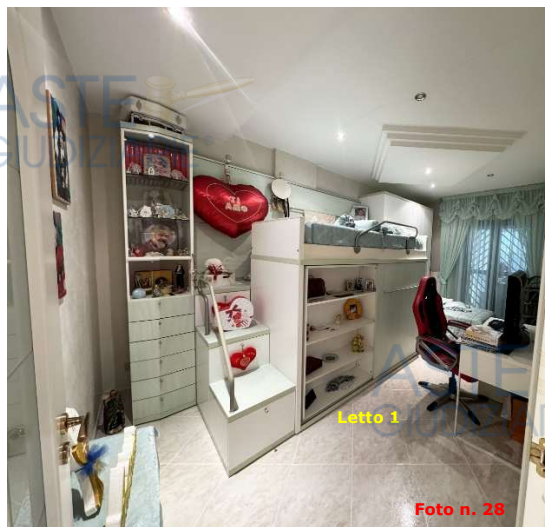
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene direttamente nel **soggiorno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 30 mq (cfr. all. 2-3-4,9) dotato di **terrazza** (con affaccio su Via Pordenone), di pianta rettangolare e superficie utile di circa 38 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Tornando all'ingresso e proseguendo a destra, si entra nel vano adibito a **soggiorno/stanza TV** di pianta rettangolare e superficie utile di 12 mq (cfr. all. 2-3-4,9), collegato a sua volta alla **terrazza in parte coperta** e adibita attualmente a **cucina**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Attiguo al soggiorno/stanza TV, si trova il **bagno** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Procedendo di fronte all'ingresso, si entra nella **camera da letto 1** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq e nel vano **ripostiglio** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Adiacente al ripostiglio, si trova la **camera da letto matrimoniale** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq (cfr. all. 2-3-4,9).



TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

5.3.1. Finiture interne dell'immobile

L'intera abitazione è pavimentata in gres porcellanato (compreso la terrazza coperta) [cfr. all. 4]. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura a stucco di colore beige (cfr. all. 4); è presente un abbassamento di volta con cartongesso su tutti gli ambienti. Il bagno dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica (cfr. all. 4). La terrazza in parte coperta presenta pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle di ceramica smaltata e controsoffitto in cartongesso tinteggiato di colore bianco (cfr. all. 4). Gli infissi sono in pvc e vetrocamera con tapparelle in pvc e inferriate (escluso terrazza coperta) [cfr. all. 4]. Le porte interne sono in legno e vetro satinato (cfr. all. 4). La porta di ingresso dell'abitazione è del tipo blindato (cfr. all. 4). La terrazza con affaccio su Via Pordenone, è pavimentato in gres per esterni (cfr. all. 4); è dotata di tenda da sole (cfr. all. 4).

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

5.4. Unità immobiliare (box auto al piano S1)

Il **box auto al piano S1** è raggiungibile dalla scala condominiale (scala B) e precisamente, uscendo dal predetto corpo scala e procedendo a destra sulla corsia di manovra, risulta essere l'ultimo in fondo sulla sinistra (cfr. all. 2-3-4,9). Dall'esterno (ingresso da Via Pordenone n. 15) i veicoli possono accedere al box auto in questione, mediante rampa carrabile condominiale e precisamente, giunti al piano S1, risulta essere il primo di fronte (cfr. all. 2-3-4,9). Il bene in esame, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 31 mq (cfr. all. 2-3-4,9); la pavimentazione è 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); l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia (cfr. all. 4); l'immobile, è chiuso da serranda avvolgibile metallica con apertura elettrica (cfr. all. 4).

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

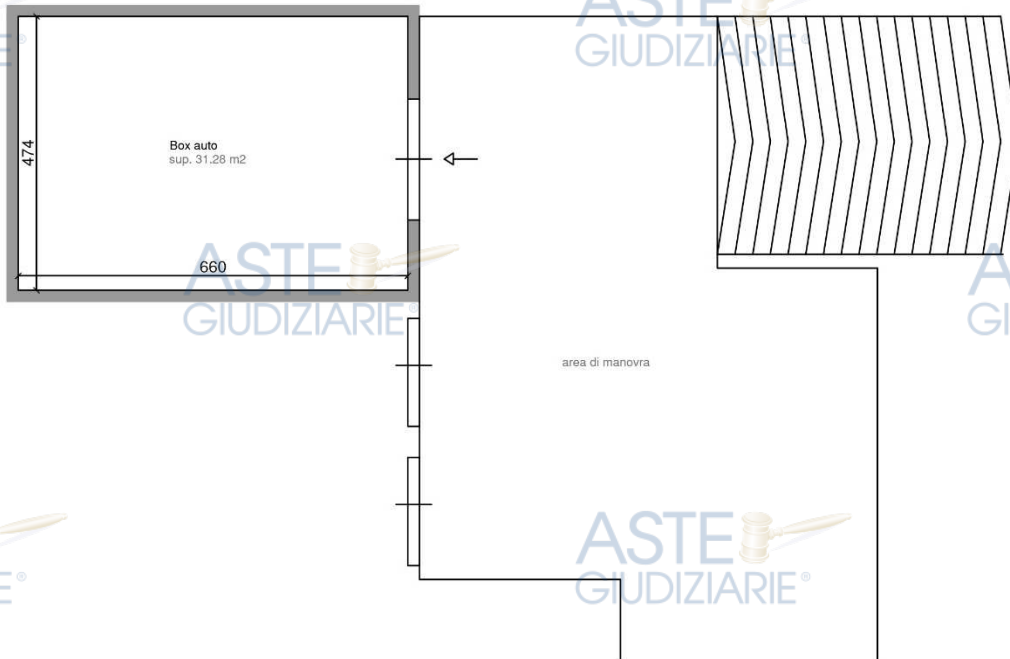
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

PIANTA PIANO INTERRATO

Altezza 4.00m

Superficie lorda box auto 36.00mq

Superficie netta box auto 31.28mq



Box auto al piano S1 (fg. n. 5 ptc. n. 135 **sub. n. 57**), sito in Modugno (BA) alla Via Pordenone n. 15 - **Pianta Piano Interrato. Stato dei luoghi**

Rilievo grafico a cura del CTU



TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

6. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

6.1. Identificazione catastale

Dalle visure storiche per immobile nn. T310529 e T312402, acquisite dalla scrivente in data 8.10.2025 (cfr. all. 5), gli immobili siti in Modugno (BA) risultano essere: **abitazione al piano primo** identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 5 particella n. 135 **subalterno n. 81**, Via Pordenone n. 15/A, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 120 mq (totale escluse aree scoperte 111 mq), rendita catastale € 724,33 con annesso **box auto al piano S1** identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 5, particella n. 135 **subalterno n. 57**, Via Pordenone n. 15, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 74,37, di proprietà di:

- nato a il C.F.
, proprietario per la quota di **1/1**.

6.2. Confini catastali

L'**abitazione** al piano primo confina a nord e ad ovest con altre proprietà, a sud con Via Pordenone e ad est con altre proprietà e con parte comune. Il **box auto** al piano S1, confina a nord, ad ovest e a sud con altre proprietà e ad est con corsia di manovra.

6.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'**abitazione al piano primo** è di **95.26 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (terrazze di cui una in parte chiusa) è di **60.64 mq**. L'altezza interna utile è di 2.70 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **82.74 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Soggiorno	Sup. reale netta	29.40	1.00	29.40
Soggiorno/stanza TV	Sup. reale netta	11.56	1.00	11.56
Bagno	Sup. reale netta	6.19	1.00	6.19
Letto 1	Sup. reale netta	15.39	1.00	15.39
Letto 2	Sup. reale netta	17.50	1.00	17.50
Ripostiglio	Sup. reale netta	2.70	1.00	2.70
		82.74		82.74

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

La superficie lorda coperta del **box auto al piano S1** è di **36 mq**. L'altezza interna utile è di 2.75 m. La superficie coperta interna netta complessivamente è di **31.28 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Box auto	Sup. reale netta	31.28	1.00	31.28
		31.28		31.28

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti, risultano essere nella piena disponibilità del debitore e dallo stesso utilizzato come abitazione e box auto.

8. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle visure storiche per immobile nn. T310529-T312402, acquisite dalla scrivente in data 8.10.2025 (cfr. all. 5), si attesta che gli immobili in questione risultano di proprietà di:

- nato a il C.F.
, proprietario 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 Niccolò TIECCO di Perugia (PG) del 31.03.2025, si legge che nel ventennio, gli immobili in esame sono pervenuti al signor nato a il C.F., per i diritti pari a 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Ernesto FORNARO di Bari (BA) in data 22.11.1999, repertorio n. 131768/17123, registrato a Bari il 13.12.1999 al n. 11680/V e ivi trascritto il 24.11.1999 ai nn. 42663/28654, dalla società con sede in C.F.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

9.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, sono state individuate nel ventennio sugli immobili in esame, siti in Modugno (BA) alla Via Pordenone n. 15, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1. Ipoteca volontaria** n. 35987 di R.G. e n. 4593 di R.P. del 4.11.2014, a

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

favore di **BANCA POPOLARE DI BARI-SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Bari (BA) C.F. 00254030729 e contro nato a

il C.F. , proprietario per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio RINALDI Francesco di Bari (BA) del 30.10.2014, repertorio n. 31985/17638. Mutuo della durata di 15 anni.

Importo ipoteca: **€ 300.000,00**;

Importo capitale: **€ 150.000,00**.

Note: gravante sugli immobili in esame (foglio n. 5 particella n. 135 subalterni nn. 57 e 81) e su altro bene oggetto di procedura (**Lotto 2**).

Annotazione ad iscrizione- Rinegoziazione del contratto di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI-SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Bari (BA) C.F. 00254030729 e contro nato a

il C.F. , proprietario per la quota di 1/1, in virtù di atto a rogito del Notaio PUGLIESE Vincenzo di Modugno (BA) del 19.04.2017 rep. 474/171, iscritta a Bari in data 10.05.2017 ai nn. 18858/2658.

Note: annotazione riguardante gli immobili in esame (Fg. n. 5 ptc. n. 135 sub. nn. 57 e 81) e su altro bene oggetto di procedura (**Lotto 2**). Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 4593** di R.P. e n. 35987 di R.G. del 4.11.2014.

2. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002 e contro nato a il

C.F. , proprietario per la quota di 1/1, derivante da altro atto emesso da Agenzia delle Entrate- Riscossione in data 6.03.2024 e iscritta a Bari in data 6.03.2024 ai numeri 11239/1426.

Importo ipoteca: **€ 106.634,68**;

Importo capitale: **€ 53.317,34**.

Note: gravante sugli immobili in esame (foglio n. 5 particella n. 135 subalterni nn. 57 e 81) e su altro bene oggetto di procedura (**Lotto 2**).

3. Trascrizione n. 15374 di R.G. e n. 11681 di R.P. del 26.03.2025 a favore di **BDM BANCA SPA** con sede in Bari (BA) C.F. 00254030729 e contro nato a il C.F.

, proprietario per la quota di 1/1, in virtù di atto giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Bari in data 3.01.2025 repertorio n. 13415,

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

contenente **verbale di pignoramento immobili** gravante sugli immobili in esame e su altro bene oggetto di procedura (**Lotto 2**).

Da ulteriori indagini svolte dalla scrivente CTU in data 13 e 15 ottobre 2025 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 7), **non sono emerse altre formalità** sui beni in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che le formalità (iscrizioni e trascrizione di pignoramento) gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1-2 e 3**.

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;
- **vi è** atto di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento e di vincolo a parcheggio a rogito del Notaio Ernesto FORNARO Bari (BA) del 17.07.1998 repertorio n. 126497, registrato a Gioia del Colle in data 20.07.1998 al n. 1229 e trascritto a Bari il 21.07.1998 ai numeri 23289/16544;

- **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.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni sono state fornite al CTU dallo
con sede in _____, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): non specificato.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: pari a **€ 78,00** per la gestione ordinaria 2025 (dal 1.01.2025 al 1.10.2025).
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

11. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte integrante gli immobili in esame, è stato edificato alla fine degli anni '90 e precisamente, con **Concessione Edilizia n. 95** del 29.07.1998 e successiva **variante n. 112** del 21.09.1999 e dichiarato **abitabile** in data 1.12.1999 protocollo n. 9442. Successivamente il debitore esecutato ha presentato in data 31.03.2004 la **pratica edilizia in sanatoria di opere abusive** (relativamente alla terrazza coperta) istanza n. 481/2004 prot. 17361 rimasta **sospesa** in quanto con nota n. 23804 del 15.05.2006 il Comune ha richiesto **integrazione documentale non più pervenuta**.

11.1. Conformità edilizia

In merito alla **difficoltà** riscontrata (terrazza coperta), la stessa **può essere sanata integrando** la documentazione richiesta dal Comune di Modugno nella nota n. 23804 del 15.05.2006. Si stima un **costo indicativo** di circa **700,00 euro** comprensivo di diritti (di segreteria e di istruttoria) e tecnico abilitato.

11.2. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il bene in esame è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU dall'11.06.2004.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNO

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

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 Modugno, dal quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quelli in oggetto e ubicati

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

nella stessa zona di interesse (zona Cecilia), varia da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.900,00, per un valore medio pari a €/mq 1.600,00;

- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agencia delle Entrate di Bari** aggiornato al 2° Semestre del 2024, per immobili a destinazione residenziale per abitazioni civili, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "E1/Suburbana/ZONA CECILIA" del Comune di Modugno, i cui importi variano da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.400,00, per un valore medio pari a €/mq 1.300,00.

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

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (1.550,00 + 1.300,00) / 2 = \text{€/mq } 1.575,00$$

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, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura degli immobili, lo stato degli impianti e lo stato di conservazione e di manutenzione generale) e quelle *estrinseche* (la distanza dal centro cittadino 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 ottimo grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, allo stato attuale, è ottimo. Buone le condizioni di conservazione e manutenzione del box auto. Infine, gli immobili sono ubicati a circa 6Km di distanza dal centro cittadino di Modugno e circa 10Km dal centro di Bari. La zona di riferimento è dotata di tutte le attività a servizio della residenza. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione dei beni, le condizioni di conservazione e manutenzione (ottimo), l'età della costruzione (fine anni '90), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.800,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto uno, 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 mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda esterna (terrazzi) e la superficie lorda del box auto al piano S1, queste ultime due ragguagliate con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*, da cui si ricava:

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	95.26	1.00	95.26
Terrazze	Sup. reale lorda	60.64	0.30	18.19
Box auto al piano S1	Sup. reale lorda	36.87	0.50	18.00
		192.77		131.45

Pertanto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima (Fg. n. 5 p.lla n. 135 sub. nn. 57 e 81), è pari per arrotondamento a **132 mq** ed il più probabile valore di mercato (Vm), risulta essere:

$$Vm = Vum \times Sc = \text{€/mq } 1.800,00 \times 132 \text{ mq} = \text{€ } 237.600,00$$

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:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 700,00

14. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO

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

$$(237.600,00 - 35.640,00 - 700,00) = \text{€ } 201.260,00$$

che in cifra tonda diconsì **€ 201.000,00 (Euro Duecentounomila/00)**.

15. CONCLUSIONI

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

Con osservanza

Il CTU

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 19/2025 R.G.E., promosso da **BDM BANCA SPA** in danno di

Presidente: Dr. Antonio RUFFINO

CTU:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO- LOTTO UNO

ALLEGATI LOTTO UNO

1. Estratto di mappa;
2. Planimetrie catastali;
3. Rilievo grafico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure catastali;
6. Titolo di provenienza;
7. Visure ipotecarie;
8. Spese condominiali insolute;
9. Titoli edilizi.