

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: ***

In danno di: ***

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**R.G.: **234/2025**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla *** con sede a Torino Codice fiscale ***, il giudice delegato **dott. RUFFINO** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione, strutturata per risposta puntuale ai quesiti numerati nel *Verbale di giuramento* che si allega alla presente relazione e che, pertanto, si danno per noti ove, nella presente, non esplicitamente richiamati.

PREMESSA

L'**** con sede a Torino, codice fiscale ***, rappresentata da ****. Codice fiscale ****, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione, in data 20.06.2025 al n. R.G. 31463 e R.P. 23734, di atto di pignoramento** a proprio favore e contro ***, nato il *** a ***, codice fiscale ***, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale ***, per il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno sul seguente immobile:
"Unità negoziale n. 1

pag. 1

Immobile n. 1

Comune A662 – BARI (BA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana- Foglio 10 **Particella** 149 **Subalterno** 21

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE **Consistenza** 6,5 vani

Indirizzo VIA DON CARLO GNOCCHI **N. civico** 9

Interno 3 **Scala D** **Piano** 2-1S ”

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL'ESPERTO CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare la certificazione notarile ex art. 567 co. II cpc per notaio *** di *** del ****, nonché dall'ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra il bene pignorato** (piena proprietà di appartamento a secondo piano e la pertinenziale cantinola a piano seminterrato) **e la titolarità dei debitori eseguiti.**

PROVENIENZA AL VENTENNIO

L'immobile pignorato appartiene ai sigg.ri ***, nato il *** a ***, codice fiscale ***, e ***, nata il *** a ***, codice fiscale ***, per il diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno. Pervenuto ai sigg.ri *** e *** per acquisto fattone, per il diritto di intera piena proprietà, dai sigg.ri *** nata a *** il ***, c.f. *** e *** nato a *** il ***, c.f. ***, che vendevano in ragione di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, con atto di compravendita rogito notaio *** di *** in data *** repertorio nn. ***,

pag. 2

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di *** il *** ai nn. ***. (V. **documentazione allegata alla presente relazione di CTU**).

Precedentemente, l'immobile pervenne, ai sigg.ri **** e ****, per assegnazione alloggio, trascritta ai nn. *** in data ***, a seguito di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio *** di *** del ***, repertorio numero ***, a favore dei coniugi *** e ***, in regime di comunione legale, contro *** con sede in ***, codice fiscale *** avente ad oggetto l'immobile de quo.

**

Formalità pregiudizievoli (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

- **Bari – 20.06.2025 - nn. 31463/23734: Trascrizione** – a favore della *** con sede a *** Codice fiscale ****, e **contro** ***, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà e ***, nata il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà – **di atto di pignoramento immobiliare** sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva;
- **Bari – 01.12.2008 - nn. 56727/10056: Iscrizione** – a favore del *** con sede a *** codice fiscale *** e **contro** ***, nato il *** a *** , codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà e *** nata il *** a *** c.f. *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà – **di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** a seguito di atto notarile per notaio *** di *** del *** rep. nn. ***, quali debitori non datori di ipoteca capitale € 200.000,00 Totale €

400.000,00 della durata di 30 anni nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN STIMA

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento è stato formato un **LOTTO UNICO**, costituito dall'immobile così come di seguito descritto

LOTTO UNICO

In Bari (BA), alla via Don Carlo Gnocchi, 9 (già prolungamento di via Carlo Massa), lotto 15, piena proprietà di: a) appartamento posto al piano S1-2, con ingresso dall'androne condominiale scala D, e precisamente dalla porta a destra salendo le scale condominiali, distinto con il numero interno 3; confinante con via Don Carlo Gnocchi, vano scala e giardino condominiale e con proprietà eredi , salvo altri; censito in Catasto al fg. 10, part. 149, sub 21, cat. A2, Classe 3, consistenza vani 6,5, sup. cat. mq. 122 (tot. escluse aree scoperte mq. 121) rendita 889,60 via Don Carlo Gnocchi, civ. 9/D, contraddistinto con il numero interno 3; b) cantinola pertinenziale (deposito masserizie) ad uso esclusivo dell'appartamento ubicata a piano seminterrato (S1) dello stabile ed avente accesso dall'androne condominiale d'accesso allo stabile, precisamente l'ultima sulla sinistra di chi percorre il corridoio di accesso al piano, contraddistinta con il numero interno 3, confinante con il corridoio di accesso, con intercapedine e con la cantinola contraddistinto con il numero interno 2.

Riportati nel catasto fabbricati al fg. 10, part. 149, sub 21, via Don Carlo Gnocchi, civ. 9, zona censuaria 2, piani 2-S1, categoria A/2, interno 3, scala D, vani 6,5, rendita 889,60.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato costruito giusta concessione edilizia n. 192, rilasciata dal Comune di Bari in data 05 aprile 1979 e successiva Autorizzazione Sindacale (prot. n. 18199) del 23 febbraio 1985. Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Bari in data 30 marzo 1992 (Prot. n. 5371/92-U.T.); per la realizzazione della veranda sul balcone dell'appartamento in oggetto, prospiciente la via Don Carlo Gnocchi, è stata rilasciata in data 14 novembre 2008, dal Sindaco del Comune di Bari, permesso di costruire in sanatoria n. 4670.

Si precisa inoltre che, la distribuzione interna dell'immobile oggetto della CTU è parzialmente difforme dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bari (**V. doc. allegata alla presente CTU**) in quanto, il servizio igienico adiacente alla cucina e precedentemente accessibile dalla stessa è stato ridotto, previa parziale demolizione del tramezzo in muratura a divisione con la cucina e reso accessibile dalla veranda posteriore l'immobile. Tale manufatto, per stessa ammissione della proprietaria, risulta precedente all'acquisto.

Pertanto, per quanto attiene le suddette difformità, il sottoscritto, ai fini di tutelare l'eventuale acquirente, quantifica in complessivi euro 2000,00 (inclusivi di relativa pratica ed oneri professionali tecnico incaricato) i relativi oneri che verranno, quindi, sottratti al valore dell'immobile determinato dal sottoscritto nella presente relazione di C.T.U..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in stima (LOTTO UNICO) è iscritto in catasto urbano di Bari

(Ba) al fg. 10, p.lla 149 sub. 21, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, zona censuaria 2, rendita Euro 889,60, via Don Carlo Gnocchi, civ. 9/D, piano 2°, int. 3.

ASTE *****
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE COSTITUENTE

IL LOTTO UNICO

Appartamento con destinazione d'uso residenziale, posto in uno stabile condominiale su piloties, dotato di area pertinenziale a verde condominiale, pavimentata e interamente perimetrata da recinzione su cui è posto l'accesso pedonale. Lo stabile condominiale cui appartiene l'immobile in stima è collocato alla periferia ovest della nucleo urbano di Bari, quartiere semiperiferico di Bari San Paolo, in prossimità dell'Ospedale San Paolo ed in vicinanza del Hotel Parco dei Principi, coordinate geografiche 41°07'48.9"N 16°47'11.5"E (fonte Google Earth).

L'immobile in stima consiste in un appartamento ad uso residenziale posto a secondo piano dello stabile condominiale su piloties, attrezzato di cantinola ad uso esclusivo posta a piano seminterrato contraddistinta con il numero interno 3. In particolare, l'appartamento ha altezza interna utile di 3,00 mt e si organizza in zona giorno composta da una zona ingresso da cui si accede, volgendo le spalle alla porta d'ingresso: a sinistra, ad un ampio soggiorno attrezzato di balcone, a destra alla cucina abitabile attrezzata di cucinino e servizio igienico (wc) posti sulla veranda realizzata sul retro posto balcone; di fronte al disimpegno distributore che smista la zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un bagno ed un ripostiglio. Gli ambienti dell'appartamento, in particolare: il soggiorno e



la camera da letto matrimoniale hanno affaccio rispettivamente attraverso portafinestra sul balcone interno e finestra sulla retroposta area pertinenziale condominiale, mentre la cucina ed il servizio igienico hanno affaccio sulla veranda realizzata sul balcone esterno, la camera da letto singola ed il bagno hanno affaccio sull'area pertinenziale condominiale d'accesso allo stabile prospiciente la pubblica via d'accesso mentre il ripostiglio risulta essere cieco.

L'immobile è, altresì, dotato di cantinola pertinenziale, anch'essa facente parte del lotto unico di vendita. Alla stessa, ubicata a piano seminterrato (S1) dello stabile, si accede dall'androne condominiale d'accesso allo stabile ove è collocata una cancellata metallica a protezione del corpo scala comune che consente l'accesso al piano seminterrato. La cantinola di pertinenza dell'appartamento in stima consiste precisamente nell'ultima sulla sinistra di chi percorre il corridoio di accesso al piano seminterrato, contraddistinta con il numero interno 3, confinante con il corridoio di accesso, con intercapedine e con la cantinola contraddistinto con il numero interno 2. La stessa presenta pareti e soffitto finito a civile e la pavimentazione è in marmette di cemento, dotata di impianto elettrico funzionante e dotata di bocca di lupo su intercapedine.

destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione
Ingresso	7,05	100%	7,05	-
Soggiorno	24,85	100%	24,85	sud
Cucina	10,30	100%	10,30	nord
Veranda cucinino	11,55	70%	8,10	nord
w.c.	1,15	100%	1,15	-

Disimpegno	3,50	100%	3,50	-	
Letto matrimoniale	18,50	100%	18,50	sud	
camera da letto singola	13,55	100%	13,55	nord	
Bagno	5,90	100%	5,90	nord	
ripostiglio	2,50	100%	2,50	-	
Balcone soggiorno	4,80	25%	1,20	sud	
Muri esterni/ interni	11,80	100%	11,80	-	
Muri di confine	6,20	50%	3,10	-	
Superficie commerciale <u>appartamento</u>			111,50	-	
Esposizione globale	doppia esposizione con affaccio nord e sud				
Condizioni globali di manutenzione	buone				
destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione	condizioni di manutenzione
Cantinola a piano S1	15,05	100%	15,05	-	-
Muri esterni	1,90	100%	1,90	-	-
Muri di confine (50%)	2,30	50%	1,15	-	-
<u>Sup. commerciale</u>					
<u>Cantinola</u>	18,15	70%	12,70		medie
Superficie commerciale equivalente totale lotto unico (appartamento e cantinola a piano seminterrato)			124,20		medie

Caratteristiche strutturali e condominiali del bene:

- edificio realizzato con struttura ad ossatura portante in c.a.;
- solai laterocementizi vincolati a telai (costituiti da travi e pilastri) in c.a.;
- pareti esterne rivestite con pittura al quarzo.

Caratteristiche interne del bene:

Cancellotto d'ingresso area pertin. tipologia: anta singola; materiale: ferro verniciato;

- Portone d'ingresso condominiale:* tipologia: due ante (di cui una fissa); materiale: anticorodal e vetro;
- Porta d'ingresso appartamento:* tipologia: blindata ad anta singola e rostro multiplo di manifattura artigianale
- Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: medie
- Infissi esterni:* tipologia: materiale: anticorodal; condizioni: medie
- Rivestimento interno:*
- cucina: gres porcellanato chiaro, rivestimento in gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 275cm (dim.cm20x25); condizioni: medie
 - bagno: res porcellanato chiaro a finitura opaca (dim. cm20x25)sino ad incontrare la cornice in gesso di attacco soffitto;
 - servizio igienico: gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 275cm (dim. cm20x25);
- Pavim. Interna:* materiale: graniglato di cemento (dim.cm 40x40);
(cucina, cucinino su veranda, wc) materiale: gres porcellanato (dim.cm 45x45) a finitura opaca;
- bagno: pavimento in gres porcellanato scuro con sup. opaca(dim. cm20x20);
- Pareti e soffitti:* (cucina, cucinino su veranda, wc, bagno) finitura materiale: pittura civile (ingr., sogg., disim., camere da letto) finitura: pittura decor;
- Dotaz. sanitari bagno padronale:* dotazione: lavabo, bidet, w.c. vasca ; materiale: ceramica;
- Dotaz. servizio igienico.:* dotazione: lavabo, w.c.;materiale: ceramica;
- Impianti:**
- Gas:* tipologia: impianto autonomo con dotazione di caldaia "Simat", corpi radianti in ghisa; alimentazione: metano; condizioni: buone; conformità: da collaudare
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: da collaudare
- Idrico-fognante:* tipologia: sottotraccia, condominiale; condizioni: buone; conformità: da collaudare
- Citofonico:* tipologia: "Bpt"; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Come accertato in sede di sopralluogo, **l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie** ammontano mediamente a circa **Euro 45,00**,



l'amministratore condominiale pro-tempore è il sig. Massarelli Francesco.

STATO DI POSSESSO DEI BENI IN STIMA

L'appartamento in stima, alla data d'accesso del **CTU è occupato dalla sig.ra *** ed è utilizzato ad uso residenziale.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO DI VENDITA

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione del locale al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Bari – 20.06.2025 - nn. 31463/23734: Trascrizione** – a favore della *** con sede a *** Codice fiscale ****, e **contro** ***, nato il *** a ***, codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà e ***, nata il *** a ***, codice fiscale **** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà – **di atto di pignoramento immobiliare sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva;**
- **Bari – 01.12.2008 - nn. 56727/10056: Iscrizione** – a favore del ***



con sede a *** codice fiscale *** e **contro** ***, nato il *** a *** ,
codice fiscale *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà e
*** nata il *** a *** c.f. *** per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena
proprietà – **di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** a
seguito di atto notarile per notaio *** di *** del *** rep. nn. ***,

VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Criteri di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi
caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da
compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello
stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, stabilito i
seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;
- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Agenzie immobiliari di zona e/o presenti su rete Internet, OMI dell'Agenzia
del Territorio, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e
conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per appartamenti della

stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 1.400,00 €/mq e € 1.850,00 €/mq di superficie commerciale. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dei beni oggetto di stima, la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la consistenza, le risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.700,00 €/mq.

Valutazione di mercato del bene costituente il LOTTO di vendita

Stima sintetica comparativa.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti. Il valore di mercato così determinato è da intendersi comunque a corpo e non a misura, ivi incluso in valore della pertinenziale cantinola ad uso esclusivo, contraddistinto dal numero interno 3 (tre) ed ubicato a piano seminterrato dello stabile ed ogni eventuale altro accessorio in dotazione dell'immobile.

Identif. bene	destinazione	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore unitario	Valore complessivo (Euro)
LOTTO UNICO	Appartamento a 2° piano e pertinenziale cantinola a piano seminterrato	124,20	1.700 €/mq	211.140
Costi pratica edile per opere interne				2.000
TOTALE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' LOTTO UNICO				Euro 209.140

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato dell'immobile secondo il seguente criterio:
“...omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di

tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ...omissis..."

pertanto: **Euro 209.140,00 * 0,85 = Euro 179.469,00**

arrotondabili ad **Euro 179.500,00 (centosettantanovemilacinquecento/00).**

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito. Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari;
- 3) Visure catastali relative all'immobile in stima;
- 4) Planimetria catastale dell'immobile; stralcio di mappa catastale;
- 5) Copia atto di provenienza notaio *** di *** in data ***, repertorio nn. ***, trasc. il *** ai nn. ***;
- 6) Documentazione fotografica (n. 68 foto).

Triggiano, li 08 settembre 2025

il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Raffaella Coronelli