

G. Es. dott. Antonio RUFFINO



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 256/2023



PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: (avv. Marco Misto)

in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] ([REDACTED])



Marco



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

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



INDICE

1	PREMESSE E QUESITO INTEGRATIVO	3
2	RISPOSTA A QUESITO INTEGRATIVO	6



1 PREMESSE E QUESITO INTEGRATIVO

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto a ll'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di sostituzione e di nomina dell'esperto con nuova fissazione ordinaria ex art. 569 c.p. c. del 28.07.2023 (invia telematicamente via p.e.c. il 01.08.2023), riceveva incarico dal G. Es. Dott. Antonio RUFFINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura e successiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 256/2023) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 giugno 2023 Registro Particolare 23394 Registro Generale 30952 a favore di ed ivi residente alla via

Francesco Dell'Erba n. 18, contro F [REDACTED] n. atto a il 04.04.1 948

C.F.: [REDACTED]

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada Monticelli n. 113/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accastellamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà e con proprietà, salvo altri o diversi;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada provinciale per Alberobello, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 564 s ub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà e con proprietà, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Putignano (BA) alla contrada Monticello, costituente il residuo terreno pertinenziale per l'unità immobiliare relativa alla ptc 140, di superficie complessiva pari a 1.582 mq (millecinquecentoottantadue mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA)) con strada Monticelli, con proprietà e con proprietà, salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 1.086 mq (milleottantasei mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di F [REDACTED] [REDACTED], con altra proprietà della signora con proprietà salvo altri o diversi;
- ✓ fondo rustico sito in agro del Comune di Conversano (BA) alla contrada Lago Minuzzi, di superficie complessiva pari a 9.860 mq (novemilaottocentosessanta mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED] [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi.

Espletate tutte le attività d isposte dal G. Es. come indicate nel *verbale di giuramento dell'esperto*, lo scrivente c.t.u. depositava in data 20.04.2024 l'elaborato perito alle di stima, nel quale i suindicati beni risultavano suddivisi nei seguenti n. 2 lotti di vendita:

LOTTO 1:

A1) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un'unità immobiliare di tipo unifamiliare di 5,5 vani nel Comune di Putignano (BA), costituita da intero fabbricato alla strada comunale Monticelli, distribuita su n. 3 livelli (piano seminterrato, piano terra e piano rialzato), composta a piano terra da un ambiente unico adibito a zona giorno costituita da ingresso, cucina e soggiorno, a piano primo da una zona notte costituita da disimpegno, n. 2 camere da letto (entrambe singole) e servizio igienico, nonché a piano seminterrato da ambienti adibiti a deposito, per una superficie lorda complessiva residenziale pari a 74,51 mq, oltre ad un'area pertinenziale esterna di consistenza pari a 1.516,00 mq e ad una superficie lorda adibita a deposito pari a 71,65 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 140** strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, su p. cat. 1 08 mq, rendita euro 497,09, accatastamento comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA) con strada Monticelli, con proprietà e con proprietà, salvo altri o diversi);

A2) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un locale deposito di vecchissima realizzazione (trullo) munito di servizio igienico, fisicamente separato rispetto all'abitazione residenziale, di superficie complessiva lorda pari a 25,67 mq, oltre ad un'area pertinenziale esterna di consistenza pari a 71,00 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 564 sub 1** strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA) con strada Monticelli, con proprietà e con proprietà, salvo altri o diversi);

A3) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un'area pertinenziale esterna di superficie complessiva pari a 1.582,00 mq, censita catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Putignano (BA) al **fg 57 ptc 563**, uliveto di classe 3, superficie aree 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09, confinante nell'insieme (ovvero unitamente agli altri n. 2 cespiti oggetto del presente pignoramento collocati nel territorio comunale di Putignano (BA) con strada Monticelli, con proprietà e con proprietà, salvo altri o diversi);

LOTTO 2:

B1) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un fondo rustico di superficie complessiva pari a 1.086,00 mq, censita catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 139**, seminativo arboreo di classe 2, superficie aree 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora, con proprietà, salvo altri o diversi;

B2) i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un fondo rustico di superficie complessiva pari a 9.860,00 mq, censita catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie aree 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi.

Successivamente, all'udienza dello scorso 11 settembre 2024, con riferimento al lotto n. 2, emergeva la seguente criticità: uno dei n. 2 fondi individuati per tale lotto, quello censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 139**, contrariamente rispetto a quanto rilevabile nell'atto di provenienza, veniva acquistato dal debitore esecutato in regime di comuni one

legale dei beni, e non già in regime di separazione legale dei beni, come erroneamente riportato nel suindicato atto di acquisto.

In tale ambito, il procuratore del creditore precedente, sulla scorta di quanto emerso a proposito di tale fondo censito nel Comune di Conversano (BA) al fg 86 ptc 139, avanzava al G. Es. la richiesta di variazione del lotto n. 2 che prevedesse *in primis* lo scorporo del suindicato fondo rustico e conseguentemente la rimodulazione della stima del valore dello stesso.

Pertanto, in ragione delle suesposte circostanze, il G. Es. disponeva che il sottoscritto c.t.u. procedesse alla rimodulazione del lotto n. 2, escludendo la porzione di fondo pignorato in favore del solo debitore [REDACTED] ancorché in comunione legale dei beni, assegnando il termine di 60 giorni per il deposito dell'elaborato integrativo.

2 RISPOSTA A QUESITO INTEGRATIVO

Alla luce di quanto riferito nel precedente paragrafo, il lotto n. 2 sarebbe così composto:

LOTTO 2:

B1) i diritti pari ad 1/1 dell a piena p roprietà di un fo ndo rusti co di sup erficie compl essiva pari a 9.860,00 m q, cen sito cat astalmente n el Cata sto T erreni del te rritorio comu nale dell a ci ttà di Conversano (BA) al **fg 86 ptc 112**, uliveto di classe 2, superficie are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, red dito agra rio 30 ,55, confinan te con al tra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi.

Altresì, con riferimento alla rimodulazione della stima del valore del lotto n. 2 di vendita, posto che nel § 6.2 *determinazione del valore del lotto 2: criterio di stima adottato* dell'elaborato peritale depositato in data 20.04.2024, era stato individuato un valore unitario pari a circa € 23.000,00/ha per fondi rustici di qualità oliveti, ne consegue che la stima aggiornata del valore del lotto n. 2 risulti la seguente:

$$V_{\text{lotto } 1} = 0,9860 \text{ ha} \times 23.000,00 \text{ €/ha} \approx € 22.700,00 \text{ (diconsi euro ventidue mila settecento/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 2:

$$V_{\text{lotto } 1} = (€ 22.700,00) \times 0,85 = € 19.295,00 \text{ arrotondabili a } \mathbf{€ 19.300,00} \text{ (diconsi euro diciannove mila trecento/00).}$$

Vale la pena di osservare che una siffatta modifica del lotto n. 2, con lo stralcio del fondo di cui al **fg 86 ptc 13 9** del Comune di Conversano (BA), renderebbe quest'ultimo un fondo intercluso, ovvero raggiungibile solo attraversando fondi limitrofi di proprietà di terzi; la seguente immagine aerea fotogrammetrica della zona rende piena testimonianza di quanto appena riferito:



Come possibile desumere dalla precedente immagine zenitale, l'area delimitata dalla linea spezzata di colore rosso, approssimativamente coincidente con la superficie della ptc 139 del fg 12 del Comune di Conversano (BA), risultata preclusa e raggiungibile esclusivamente attraversando fondi limitrofi.

prospiciente strade interpoderali; non inganni, a tal riguardo, quel tratto chiaro e rettilineo immediatamente a sud della ptc oggetto di studio che non è una strada come dimostra la seguente immagine:



Con la presente integrazione all'elaborato peritale di stima, costituita da 7 (sette) facciate dattiloscritte e nessuna appendice, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 07 novembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA