

ASTE TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott. Antonio RUFFINO



INTEGRAZIONE n. 2 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])





PROVINCIA DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE MARCO STRAMAGLIA
Soc. A - 7181
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE



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, QUESITO INTEGRATIVO E RISPOSTA A QUESITO INTEGRATIVO 3



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



1 PREMESSE, QUESITO INTEGRATIVO E RISPOSTA A QUESITO INTEGRATIVO

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'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 udienza 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 esecutiva 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 [REDACTED] nato a Castellana Grotte (BA) il [REDACTED]

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, accastastamento 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 5 7 ptc 56 4 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 [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], con altra proprietà di [REDACTED], salvo altri o diversi.

Espletate tutte le attività disposte dal G. Es. come indicate nel *verbale di giuramento dell'esperto*, lo scrivente c.t.u. depositava in data 20.04.2024 l'elaborato peritale 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 linda coperta residenziale pari a 74,51 mq, oltre ad un'area pertinenziale esterna di consistenza pari a 1.516,00 mq e ad una superficie linda 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, sup. cat. 108 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 i 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 linda 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 i 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 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;

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 are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di Fral [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 are 98,60, reddito dominicale euro 43,28, reddito agrario 30,55, confinante con altra proprietà di co [REDACTED] proprietà di , sal [REDACTED]

In seguito, 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 comunione

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.

In ragione di tale necessità, veniva richiesto allo scrivente c.t.u. di procedere ad una nuova identificazione del lotto n. 2 che contemplasse *in primis* lo scorporo del fondo censito nel Comune di Conversano (BA) al fg 86 ptc 139 dal suindicato lotto ed *in secundis* la nuova valutazione dello stesso.

Pertanto, in ragione delle suseposte circostanze, lo scrivente c.t.u. depositava, in data 07.11.2024, integrazione al proprio elaborato peritale contenente le disposizioni di cui in precedenza con una nuova valutazione del lotto n. 2, rivista al ribasso naturalmente, stimata in € 19.300,00 (*diconsi e uro diciannovemilatrecento/00*).

Altresì, nella parte conclusiva dell'elaborato peritale ad integrazione, il sottoscritto evidenziava la circostanza secondo cui l'operazione di scorporo del fondo censito nel Comune di Conversano (BA) al fg 86 ptc 139 avrebbe reso quest'ultimo intercluso, ovvero raggiungibile solo attraversando fondi limitrofi di proprietà di terzi.

Successivamente, nell'udienza del 16.07. u.s., a seguito delle consequenziali disposizioni da parte del G. Es., il creditore procedente comunicava che il notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita relativo al fondo censito nel Comune di Conversano (BA) al fg 86 ptc 139 aveva provveduto alla rettifica, ex art. 59 bis Legge 89/1913, del suindicato atto di compravendita, con l'indicazione del corretto regime patrimoniale esistente all'atto stesso della stipula tra il debitore ed il coniuge (comunione legale dei beni); contestualmente, nell'ambito della medesima udienza, il creditore procedente richiedeva al G. Es. il ripristino della prima formulazione del lotto di vendita n. 2 individuata dallo scrivente c.t.u..

Pertanto, in ragione di quanto appena riferito, il G. Es. disponeva che il c.t.u. nominato procedesse con il ripristino dell'iniziale individuazione del lotto n. 2 di vendita, che torna quindi ad assumere la seguente configurazione, identica rispetto a quella ipotizzata nel primo elaborato peritale di stima depositato in data 20.04.2024:

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 are 10,86, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario 4,21, confinante con altra proprietà di [REDACTED], con altra proprietà della signora [REDACTED], 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 are 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.

Altresì, con riferimento alla 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 uliveti, atteso che detta stima unitaria resta valida anche nell'attualità, ne consegue che la stima aggiornata del valore del lotto n. 2 risulti la seguente:

$$V_{\text{lotto } 1} = 0,1086 \text{ ha} \times 23.000,00 \text{ €/ha} + 0,9860 \text{ ha} \times 23.000,00 \text{ €/ha} \approx € 2.500,00 + € 22.500,00 = € 25.000,00 \text{ (diconsi euro venticinquemila/00)}$$

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:

$$V_{\text{lotto } 1} = (\text{€ } 25.000,00) \times 0,85 = \text{€ } 21.250,00 \text{ arrotondabili a } \text{€ } 21.000,00 \text{ (diconsi euro ventunomila/00).}$$

Vale la pena di evidenziare che il 50% del valore complessivo del fondo censito nel Comune di Conversano (BA) al fg 86 ptc 139 è ascrivibile al coniuge del debitore esecutato.

Con la presente integrazione n. 2 all'elaborato peritale di stima, costituita da 6 (sei) 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, 08 agosto 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

