

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

PREMESSA

Il Tribunale Civile e Penale di Bari, nella persona del Dott. Antonio Ruffino, G.E. nel procedimento n° 466/2024

R. Gen. Esec. Promosso da [REDACTED] in danno del [REDACTED] disponeva una consulenza tecnica d'ufficio, nominando C.T.U. il sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Bari al progressivo [REDACTED] e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° [REDACTED]. Il sottoscritto prestava giuramento accettando l'incarico in data 20/01/2025.

(All.to A)

L'Ill.mo Sig. G.E. affidava all'esperto l'incarico di procedere alla stima del bene in liquidazione disponendo che egli effettuasse i seguenti ulteriori accertamenti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE 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 delle 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;
- 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 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 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 catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

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, l'esperto deve precisare se i dati catastali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo 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 e 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

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 ostative; 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 del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote 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 divisibile 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;
- 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

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

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

- 11) immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 12) 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;
- 13) 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 alleghi 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. Specifichi 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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) 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;
- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i 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;
- 18) 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.

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

"In relazione alle operazioni preliminari di cui mi si chiede nel provvedimento di nomina preciso che:

- **il creditore ha depositato certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni, e tale certificazione copre tutto il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;**
- **detta certificazione contiene anche dati catastali e storici degli immobili pignorati;**
- **il creditore non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.**

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Abitazione sita in Bari (BA) alla via Francesco Eugenio Silvestri n. 13, piano 8, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 216, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 71 mq, Rendita Euro 710,13;
- Box auto sito in Bari (BA) alla via Francesco Eugenio Silvestri n. 11/A, piano S2, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 44, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 118,53.

Dalle indagini effettuate risulta che l'abitazione e il box auto sono in testa alla Sig.ra [REDACTED] nata a BARI il 31/12/1986 (C.F.: [REDACTED]) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'abitazione e il box auto sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per mezzo di Atto di Compravendita del 26/04/2021 a rogito notaio dott.ssa [REDACTED] notaio in Bari, Repertorio n. 5296, trascritto il 18/05/2021 al n. 24332/17991, accollante la piena proprietà dei cespiti immobiliari e gravati dall'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo fondiario del 23/12/2015 (n. Rep. 48471 – Racc. 6892).

(All.to B)

OPERAZIONI PERITALI

Come da comunicazioni inviate dalla custode alle parti, il sottoscritto C.T.U., il giorno 03/02/2025 alle ore 10:30, dava inizio alle operazioni peritali presso l'abitazione sita in via Francesco Eugenio Silvestri n. 13 al piano ottavo (Sub. 216) e presso il box auto al secondo piano interrato (Sub. 44). Alle operazioni peritali non era presente la sig.ra [REDACTED] e non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 11:00 si chiudeva il verbale di sopralluogo.

Il giorno 07/02/2025 alle ore 08:45, si effettuava il secondo accesso ai luoghi oggetto di causa. In tale circostanza si constatava che l'immobile risultava essere occupato dal sig. [REDACTED] che dichiarava di condurre in locazione l'immobile come da contratto regolarmente registrato. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, sulla base della documentazione in suo possesso, procedeva alla verifica delle planimetrie, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e al rilievo fotografico delle unità immobiliari. Alle ore 09:40 la custode dichiarava concluse le operazioni peritali.

(All. ti C-D)

contro

G.E. Dott. Antonio Rufino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- PARTE I - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- PARTE II - TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI

- PARTE III - FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE

- PARTE IV - RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA - CONCLUSIONI

- PARTE V - ELENCO ALLEGATI

- PARTE I -

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U., vista la documentazione presente in atti, redige la presente consulenza tecnica sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati Comune di BARI (BA)

Intestati	[redacted] nata a BARI (BA) il 31/12/1986			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni		
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
16	625	216	A/3	4	5 vani	710,13
Indirizzo	VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI n. 13 Piano B					

Intestati	[redacted] nata a BARI (BA) il 31/12/1986			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni		
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
16	625	44	C/6	3	17 mq	118,53
Indirizzo	VIA FRANCESCO EUGENIO SILVESTRI n. 11/A Piano 52					

(All.to E)

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'unità immobiliare destinata ad abitazione, sita all'ottavo piano del fabbricato condominiale, confina a est e a ovest con il cortile scoperto di pertinenza del condominio, a nord con il subalterno 261 e a sud confina con il vano scala accatastato come BCNC al subalterno 241 e con l'abitazione al subalterno 221.

L'unità immobiliare destinata a box auto, sita al secondo piano interrato del fabbricato condominiale, confina a nord

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

con la corsia di manovra accatastata con il subalterno 230, a ovest con il box auto al subalterno 43, a sud con il terrapieno al di sotto di via Francesco Eugenio Silvestri e a est con la particella 1333.

(All.to F)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile è ubicato in Bari (BA) alla via Francesco Eugenio Silvestri n. 13, all'interno del quartiere San Paolo della città di Bari. Il contesto è rappresentato da edifici destinati principalmente a residenze.

Nello specifico, l'appartamento da valutare è posto al piano ottavo di un edificio pluripiano che si sviluppa su undici piani fuori terra e due piani entro terra.

L'accesso all'abitazione avviene dal portone al civico 13, con ingresso nell'androne scale condominiale. Allo sbarco sul pianerottolo dell'ottavo piano, l'ingresso all'abitazione si trova sulla sinistra per chi arriva con scale e sulla destra per chi arriva con l'ascensore.

Accedendo, ci si immette in una zona ingresso/soggiorno/pranzo/cucina avente una superficie di circa mq 30,00 dalla quale è possibile accedere:

- a un primo balcone posto a est e avente una superficie di circa mq 7,20;
- alla zona notte composta da un disimpegno, un ripostiglio, un bagno con superficie di circa mq 4,70 e da due camere da letto una di superficie di circa mq 14,50 e l'altra di circa mq 10,80. Infine, le due camere da letto hanno accesso per mezzo di due porte – finestra al secondo balcone posto a ovest avente una superficie di circa mq 9,70.

Infine, scendendo dall'androne scale condominiale al secondo piano interrato, percorrendo la corsia di manovra, a sinistra, è possibile accedere ad un box auto avente una superficie di circa mq 18,30.

Le finiture sono rappresentate da infissi interni in legno mentre, gli infissi esterni hanno telaio in legno e vetro camera. La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da gres porcellanato ad eccezione del bagno che è costituito da pavimentazione in ceramica.

Le pareti ed i soffitti dei vari ambienti si presentano in buone condizioni di uso e manutenzione ed intonacate e tinteggiate di color chiaro, ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Lo stabile presenta una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e solai piani in laterocemento e con prospetti esterni intonacati e variamente tinteggiati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria (termoautonomo) e di climatizzazione. L'impianto elettrico risulta essere del tipo sottotraccia con frutti elettrici in buone condizioni di manutenzione. Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie sono di recente fattura e sono in un buono stato d'uso e manutenzione. L'appartamento è dotato, inoltre, di impianto citofonico.

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

- Telefonico: presente;
- Termico: Caldaia esterna e radiatori;
- Acqua calda sanitaria presente;

Caratteristiche edilizie dell'immobile:

- Porta d'ingresso: in legno massello;
- Infissi interni: in legno;
- Infissi esterni: legno a taglio termico e vetrocamera;
- Pavimentazione interna: ceramica e gres porcellanato;
- Tramezzature interne: in muratura;
- Struttura portante: in c.a.;
- Solaio: piano del tipo latero - cementizio.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare buono l'aspetto architettonico dell'alloggio e anche la distribuzione interna dei vani. In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono buone. Gli impianti tecnologici si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da circa 12 anni.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di Bari e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari. Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Bari, si evince che la costruzione dell'immobile individuato al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 216 con annesso box auto (Sub. 44) è avvenuta in virtù di:

- Lottizzazione n. 122/92 – Comparto A – Lotto n. 23;
- Permesso di Costruire n. 134 del 17/03/2009;
- Permesso di Costruire n. 114 del 08/08/2011;
- SCIA n. 982 del 11/11/2013 in variante al PdC n. 114/2011 per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale e comunicazione di fine lavori prot. N. 272576 del 04/12/2013;
- Agibilità n. 106/2, prot. n. 42597, del 14/02/2014.

(All.to G)

CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

A seguito del sopralluogo esperito, della richiesta di accesso agli atti al Comune di Bari (All.to H) e dell'analisi della documentazione ottenuta, si evidenzia una diversa configurazione degli spazi interni rispetto a quanto assentito. Nello

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

specifico, lo spazio identificato in planimetria catastale come "CUCININO" è stato modificato mediante la demolizione del tramezzo divisorio. Questa modifica ha portato ad una nuova configurazione che prevede un ampio open space all'ingresso con cucina a vista. Tale intervento risulta privo di titolo edilizio legittimante. Al fine di sanare questa nuova configurazione dell'unità immobiliare si renderà necessario presentare al UTC del Comune di Bari una CILA TARDIVA per diversa distribuzione degli spazi interni con il pagamento dell'onere per la comunicazione tardiva pari a € 1.000,00. Successivamente, si potrà procedere a effettuare una variazione catastale DOGFA. Il sottoscritto CTU ritiene che la presentazione della pratica edilizia e catastale, il pagamento delle oblazioni, dei diritti di segreteria e della parcella professionale del tecnico comporterà una spesa complessiva che può essere ragionevolmente espressa in € 5.000,00.

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che l'appartamento non è divisibile.

- PARTE II -

TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI DEL VENTENNIO

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base dalle indagini espletate, risulta che le seguenti unità immobiliari:

- Abitazione sita in Bari (BA) in via Francesco Eugenio Silvestri n. 13, piano 8, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 216, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. Mq 71,00, Rendita Euro 710,13;
- Box auto sito in Bari (BA) in via Francesco Eugenio Silvestri n. 11/A, piano: S2, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 44, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 118,53.

Detti immobili sono pervenuti a [REDACTED] nata a codice fiscale

[REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 26.04.2021 in notar Buquicchio Gloria di Bari rep. n. 5296/4181, trascritto il 18.05.2021 ai nn.

24332/17991, da potere di [REDACTED] nata a codice fiscale [REDACTED]

alla quale detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 22.12.2015 in notar [REDACTED] di Bari rep. n. 186/120, trascritto il 23.12.2015 ai nn. 48456/35546, da potere di [REDACTED] nato a B codice fiscale [REDACTED], al quale detti

immobili si appartenevano per averli acquistati, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 15.10.2015 in notar [REDACTED] di Bari rep. n. 33269/18483, trascritto il 20.10.2015 ai nn. 38610/28560, da potere di [REDACTED] nato a codice fiscale

[REDACTED] e [REDACTED] nata a codice fiscale [REDACTED],

che a loro volta avevano acquistato detti immobili, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 07.10.2014 in notar [REDACTED] di Bari rep. n.

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

45345/18858, trascritto il 10.10.2014 ai nn. 32850/24840, da potere della società [redacted] con sede in Bari - codice fiscale [redacted].

Alla predetta società dante causa [redacted], il terreno in Bari Sezione BARI identificato in catasto al foglio 16 particelle 449 - 424 e 450 era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 15.02.2010 in notar [redacted] di Bari rep. n. 39649/15860, trascritto il 01.03.2010 ai nn. 10185/7026, da potere di [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], che aveva acquistato dette particelle 449 - 424 - 450, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 01.02.2007 in notar [redacted] di Bari rep. n. 35243/13769, trascritto il 01.03.2007 ai nn. 13490/9388, annotato a margine in data 22.12.2008 ai nn.59979/8959 di rinuncia a patto di riservato dominio e successivamente rettificato con atto del 06.11.2008 in notar [redacted] di Bari rep. n. 37783/14850, trascritto il 05.12.2008 ai nn. 57666/38822, da potere dei signori [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted], per 2/7 ciascuno di piena proprietà e di [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted], per 3/7 di piena proprietà, ai quali dette particelle 424 - 449 e 450 erano pervenute, nelle quote sopra indicate, giusto atto di attribuzione lotti del 07.12.2006 in notar [redacted] di Bari rep. n.35091, trascritto il 21.12.2006 ai nn.71198/47933, da potere del [redacted] con sede in Bari (BA) - codice fiscale [redacted].

Al predetto consorzio detti terreni erano pervenuti giusto atto di conferimento in consorzio del 07.12.2006 in notar [redacted] di Bari rep. n.35091, trascritto il 21.12.2006 ai nn.71197/47932, e precisamente le particelle 449 e 450, da potere dei predetti [redacted], che avevano conseguito la piena ed esclusiva proprietà del terreno in Bari identificato in catasto al foglio 16 particella 42, con atto di divisione a stralcio del 06.08.1996 in notar [redacted] di Putignano, rep. n.90279/1, trascritto il 08.08.1996 ai nn.23725/18014, nascente dalla successione di [redacted] nato a [redacted], deceduto il 3 denuncia n.55 volume 1142, presentata all'Ufficio Successioni di Bari il 02.09.1994, trascritta il 20.02.1995 ai nn.5470/4095, successivamente rettificata con denuncia n.52 volume 1172, trascritta il 20.02.1995 ai nn.5439/4064 e la particella 424, da potere di [redacted] nato a [redacted] al quale detto terreno, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 16 p.la 23, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 17.08.1973 in notar [redacted] di Bari trascritto il 31.08.1973 ai nn.39544/33627.

Si rilevano tra l'altro le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 20.12.2006 ai nn.70760/47721**, nascente da atto di Convenzione edilizia del 07.12.2006 in notar [redacted] di Bari rep. n.35089/13677, a favore del [redacted] con sede in Bari - codice fiscale [redacted] e contro [redacted] con sede in Bari - codice fiscale [redacted], [redacted] nato a Bari il 7 novembre 1945 codice fiscale [redacted] nata a Bari il 13 aprile 1947 codice

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO E SECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 455/2024

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

fiscale [REDACTED] nata a Bari il 19 giugno 1924 codice fiscale [REDACTED] con sede in Bari - codice fiscale [REDACTED] con sede in Bari - codice fiscale [REDACTED] con sede in Bari, [REDACTED] nato a Bari il 10 gennaio 1921, [REDACTED] nata a Bari il 20 febbraio 1923, [REDACTED] nato a Bari il 22 gennaio 1925, [REDACTED] 15 novembre 1928, [REDACTED] nata a Bari il 03 gennaio 1932, [REDACTED] nata a Bari il 21 luglio 1935, [REDACTED] nato a Bari il 11 luglio 1939, [REDACTED] nato a Bari il 27 giugno 1955, [REDACTED] nato a Bari il 29 luglio 1929, [REDACTED] nata a Bari il 03 gennaio 1936.

- **TRASCRIZIONE del 07.07.2011 ai nn. 30186/19389**, nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 01.07.2011 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Bari, rep. n° 41590/16967, **a favore del** [REDACTED] con sede in Bari - codice fiscale [REDACTED] **e contro** [REDACTED] con sede in Bari - codice fiscale [REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 23.12.2015 ai nn. 48471/6892**, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.12.2015 ai rogiti del Notaio Saltino Antonio da Bari, rep. n° 187/121, **a favore della** [REDACTED] con sede in Siena - codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 **e contro** [REDACTED] nata a Modugno (BA) il 20 luglio 1988 codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di € 276.000,00 ed un capitale di € 138.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 16 particella 625 sub.216;
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bari foglio 16 particella 625 sub.44.
- **IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 19.04.2021 ai nn. 18354/2550**, nascente da decreto ingiuntivo del 19.11.2020, Giudice Di Pace di Bari, rep. n° 4382/2020, **a favore del** [REDACTED] **90.6** con sede in Bari - codice fiscale [REDACTED] **e contro** [REDACTED] nata a Modugno (BA) il 20 luglio 1988 codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di € 3.150,93 ed un capitale di € 3.061,68 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 16 particella 625 sub.216;
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bari foglio 16 particella 625 sub.44.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 17.11.2022 ai nn. 59401/9511**, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 17.11.2022, rep. n° 9004/1422, **a favore di** [REDACTED] con sede in Roma - codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3 Bari **e contro** [REDACTED] nata a Bari il 31 dicembre 1986 codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di € 98.017,74 ed un capitale di € 49.008,87 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 16 particella 625 sub.216;
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bari foglio 16 particella 625 sub.44.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 29.10.2024 ai nn. 51841/39530**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 15.10.2024, Unep Corte D'appello di Bari, rep. n° 10680/2024, **a favore della**

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

con sede in Siena - codice fiscale [REDACTED] e contro

[REDACTED] nata a Bari il 31 dicembre 1986 codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 16 particella 625 sub. 216;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Bari foglio 16 particella 625 sub. 44.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato giusto regolare contratto di locazione registrato dall'Agenzia delle Entrate in data 03/03/2022 con prot. N. 22030341342539694. La sig.ra [REDACTED] concedeva in locazione al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare non ammobiliata posta in Bari in via Eugenio Silvestri 13 in catasto al comune di Bari, Foglio 16, Particella 625, Sub 216 per la durata di anni 4 più 4 dal 01/02/2022 con un canone annuo di € 6.600,00 che il conduttore si obbligava a corrispondere in n. 12 rate mensili € 550,00 il primo di ogni mese.

Tale contratto di locazione risulta essere stato stipulato antecedentemente sia all'atto di pignoramento del 15/10/2024 che all'atto di precetto notificato in data 10/09/2024 e pertanto non risulta opponibile alla procedura.

(All.to I)

ONERI DI ALTRA NATURA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale. L'Amministratore pro tempore Rag. [REDACTED] rappresentante della [REDACTED] ha provveduto, tramite l'Avv. [REDACTED] a depositare agli atti un quadro riassuntivo della situazione relativa agli oneri condominiali pendenti a carico della sig.ra [REDACTED]. Inoltre, con atto presente agli atti, l'Avv. [REDACTED] in rappresentanza del condominio, chiedeva di essere ammesso a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla intrapresa esecuzione al fine di poter recuperare le somme pendenti della sig.ra [REDACTED] nei confronti del condominio e poter recuperare le spese sostenute per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziaria nn. 18354/2550, per un totale di € 5.741,93.

(All.to L)

- PARTE III -

FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE

FORMAZIONE DEL LOTTO

Nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 455/2024 del R.Gen. Esec. promosso da [REDACTED] in danno di [REDACTED] il sottoscritto CTU, visto le risultanze delle indagini espletate, visto quanto riportato nel verbale di pignoramento, ritiene corretta, per la vendita dell'unità immobiliare, la formazione di un lotto unico così costituito:

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- Abitazione sita in Bari (BA) in via Francesco Eugenio Silvestri n. 13, piano 8, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 216, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. Mq 71,00, Rendita Euro 710,13;
- Box auto sito in Bari (BA) in via Francesco Eugenio Silvestri n. 11/A, piano: S2, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 44, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 118,53;

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO UNICO

*Appartamento sito in Bari in via Francesco Eugenio Silvestri al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 216, Piano 8 e
Box auto sito in Bari in via Francesco Eugenio Silvestri al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 44, Piano S2:*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF.	SUP. COMM. (mq)	STATO D'USO
8	Principale	66,00	100%	66,00	Buono
	Balconi	16,90	35%	5,92	Buono
S2	Box auto	18,30	50%	9,15	Buono
SUP. COMMERCIALE TOTALE (mq):				81,10	Buono

(All.to M)

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO UNICO

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

Bari (BA): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia residenziale, oscillano da un minimo di **1.600,00€/mq** ad un massimo di **2.100,00€/mq**.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella zona E12 (Suburbana/S.PAOLO NUOVA-TRA

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

FERROVIA ADRIATICA, VIALE EUROPA, VIA GRANIERI, DE RIBERA, VIALE DELLE REGIONI, CAPOSCARDICCHIO, LA CARRARA, AEROPORTO) ed aventi destinazione **residenziale** oscillano tra i **1.300,00 €/mq** e i **1.700,00 €/mq**.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari a **1.730,00 €/mq**.

(All.to N)

VALORE DEL LOTTO UNICO

APPARTAMENTO + BOX AUTO SUPERFICIE COMMERCIALE: **81,10 MQ**

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA RESIDENZIALE: **1.730,00 €/MQ**

$$V = 81,10 \text{ mq} \times 1.730,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 140.303,00$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **15%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese), si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V (\text{€ } 140.303,00) - 15\% = \text{€ } 119.257,55$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 119.000,00 (Euro CENTODICIANOVEMILA/00)

- PARTE IV -

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA - CONCLUSIONI

LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Trattasi di unità immobiliare sita in Bari (BA) alla via Francesco Eugenio Silvestri n. 13, all'interno del quartiere San Paolo, all'ottavo piano di un fabbricato condominiale. L'abitazione, di 4 vani, ingresso, ampio open space soggiorno/pranzo/cucina, zona notte con disimpegno, due camere da letto, un bagno e ripostiglio dotato di doppio affaccio con due balconi con duplice esposizione est-ovest. e box auto pertinenziale sito al secondo piano interrato dello stesso fabbricato.

Infine, le unità immobiliari come sopra descritte sono così accatastate:

- Abitazione sita in Bari (BA) in via Francesco Eugenio Silvestri n. 13, piano 8, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 216, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. Mq 71,00, Rendita Euro 710,13;
- Box auto sito in Bari (BA) in via Francesco Eugenio Silvestri n. 11/A, piano: S2, contraddistinto al Catasto

contro

G.E. Dott. Antonio Ruffino

Urbano del Comune di Bari al Foglio 16, Particella 625, Subalterno 44, Categoria C/6, Classe 3,
Consistenza 17 mq, Rendita Euro 118,53.

APPARTAMENTO + BOX AUTO

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO + BOX AUTO = 81,10 MQ

V_{TOTALE} = € 119.000,00 (Euro CENTODICIANOVEMILA/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consultati i documenti riportati in atti, acquisita la documentazione, e svolta ogni altra operazione necessaria alla redazione della seguente perizia di stima, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli.

BARI, li 05/09/2019

Ing. [REDACTED]

Il C.T.U.



Ing. [REDACTED]
tel.: [REDACTED] fax: [REDACTED]
Mob.: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
P.e.c.: [REDACTED] pec.ordingbari.it
N° [REDACTED] Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari

- PARTE V -

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A:** Nomina del C.T.U. e verbale di giuramento;
- Allegato B:** Atto di mutuo fondiario;
- Allegato C:** Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato D:** Rilievo fotografico;
- Allegato E:** Visure e planimetrie catastali;
- Allegato F:** E.D.M. ed elaborato planimetrico;
- Allegato G:** Titoli edilizi e agibilità;
- Allegato H:** Accesso agli atti e planimetria dello stato assentito;
- Allegato I:** Contratto di locazione e registrazione;
- Allegato L:** Riepilogo situazione oneri condominiali;
- Allegato M:** Planimetria delle consistenze;
- Allegato N:** Schede OMI e MCA.

BARI, li 05/09/2019

Ing. [REDACTED]

Il C.T.U.