

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO R.G.E. N. 523/2024
(RIUNITO CON IL PROCEDIMENTO R.G.E. N. 178/2025)

LOTTO UNICO

BANCA DEL MEZZOGIORNO SPA + 1
contro

G.E.: Antonio RUFFINO

C.T.U. ing. Martino Ciccone

INDICE

0) PREMESSA E MANDATO	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
1.1) Sopralluoghi.....	8
1.2) Indagini effettuate	9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	9
2.1) Identificazione catastale.....	10
3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	10
4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO	11
5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	11
5.1) Ubicazione e caratteristiche di zona.....	11
5.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato.....	12
5.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'immobile.....	12
5.4) Rifiniture dell'immobile	13
5.5) Impianti dell'immobile	14
5.6) Esposizione e confini dell'immobile.....	14
5.7) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'edificio condominiale ..	14
5.8) Stato di possesso dell'immobile	14
6) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.....	14
7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	15
7.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	15
7.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
7.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	16
8) CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	16
9) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	17
10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	18
11) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO.....	20
12) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.....	21
13) CONCLUSIONI	21
Elenco allegati.....	22

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 13.05.2025 l'Ill.mo G.E. Antonio Ruffino nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 523/2024.

In data 20.05.2025 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Nella medesima data il successivo procedimento R.G.E. n. 178/2025 veniva riunito con il procedimento R.G.E. n. 523/2024.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Antonio Ruffino dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

"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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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;

- 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 del 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, 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 catastale storico (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, l'esperto deve precisare 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 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 non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui agli 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 specifichi 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 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 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 Comune 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 dell'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 la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 nel 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 proceda 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 alleggi 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;

- 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 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;
- 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

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 9 giugno 2025 alle ore 10:00, come da raccomandata trasmessa ai debitori esecutati dal CTU, il sottoscritto si recava presso l'immobile ubicato in Bari alla via Bavaro n. 30 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 95 part. 465 sub. 6.

In tale occasione erano presenti il sottoscritto CTU, l'avv. Francesco Traversa custode dell'immobile, il sig. [REDACTED] esecutato che consentiva l'accesso all'immobile e l'avv. Nicola Dammacco quale procuratore dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (allegato n. 1).

Il CTU eseguiva un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

1.2) Indagini effettuate

- In data 26.05.2025 il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa catastale, la planimetria catastale e la visura storica catastale dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 2).
- Il CTU richiedeva e visionava presso la sede dell'Agenzia delle Entrate sede di Bari la busta catastale dell'immobile (allegato n. 2).
- Il CTU richiedeva e acquisiva dal Notaio Labriola Michele la copia dell'atto di compravendita dell'immobile (allegato n. 4).
- Il CTU acquisiva dall'amministratore condominiale dell'edificio di via Nicola Bavaro n. 30 di Bari informazioni relative all'immobile in oggetto (allegato n.4).
- In data 25.06.2025 il CTU richiedeva tramite pec al SUE del Comune di Bari copia dell'ultima pratica edilizia dell'immobile.
- In data 30.06.2025 il CTU richiedeva e acquisiva i certificati anagrafici degli esecutati (allegato n. 3).
- In data 01.07.2025 il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto della procedura (allegato n. 5).
- Il CTU eseguiva un elaborato grafico relativo allo stato di fatto dell'immobile (allegato n. 6).
- In data 15.09.2025 lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bari comunicava al CTU che a seguito di una ricerca eseguita presso gli archivi non era stata ritrovata nessuna pratica edilizia dell'immobile (allegato n. 7).
- Il CTU eseguiva un rilievo fotografico dell'immobile (allegato n. 8).
- Il CTU redigeva l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile (allegato n. 9).

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e quindi dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che l'immobile oggetto della procedura è sito nel Comune di Bari e trattasi di:

“porzione del fabbricato sito in Bari, alla via Nicola Bavaro 30, e precisamente appartamento al secondo piano con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di ingresso, corridoio, due vani, cucina, bagno e piccolo soppalco sul bagno, confinante con via Bavaro, pianerottolo, gabbia di scale altro appartamento del piano e cortile interno, riportato in catasto al fg. 95 part. 465 sub. 6 via Nicola Bavaro 30, piano 2, zona censuaria 2, A/3, vani 3,5, rendita € 497,09.”

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile (allegato n. 2) acquisita dallo scrivente il 26.05.2025 tramite SISTER risulta quanto segue.

L'unità immobiliare sita in Bari censita al Catasto Fabbricati al fg. 95, part. 465, sub. 6, ubicata al piano 2, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
BARI	95	465	6	A/3	4	3,5 vani	Totale: 67 mq Totale: escluse aree scoperte 66 mq	497,09

In ditta a:

✓ [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietaria del bene per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

✓ [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietario del
bene per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

In esito al sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto della procedura e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza del bene come identificato nell'atto di pignoramento, ai fini della collocazione sul mercato immobiliare l'immobile costituisce un unico lotto.

4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Come già citato nel paragrafo precedente il lotto è costituito da un immobile ubicato in via Bavaro n. 30 di Bari e più precisamente da un appartamento ubicato al piano secondo con porta d'ingresso a destra salendo la scala.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ubicato in Bari al secondo piano dell'edificio condominiale di via Bavaro n. 30.

Trattasi di un edificio di vecchia costruzione sito nel quartiere Libertà, zona con alta densità abitativa e ben servita (Fig. 1-2).



Fig. 1



Fig. 2

5.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato

L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra, è privo di ascensore ed ha una struttura a muratura portante con solai in laterocemento.

Il fabbricato di tipologia in linea presenta la facciata principale, quella prospiciente via Bavaro, intonacata e tinteggiata di colore verde.

Il vano scala è dotato di pozzo luce e presenta una pavimentazione in graniglia di marmo.

5.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'immobile

L'appartamento è ubicato a Bari al secondo piano dell'edificio condominiale di via Bavaro n. 30 con porta di accesso presente a destra salendo la scala condominiale.

Entrando nell'appartamento (Fig. 3, allegato n. 6 elaborato grafico relativo allo stato di fatto dell'immobile, allegato n. 8 rilievo fotografico dell'immobile) ci si ritrova nell'ingresso, dallo stesso percorrendo un disimpegno si accede all'unica camera da letto dalla quale tramite una porta finestra si arriva al balcone prospiciente via Bavaro.

Dall'ingresso si accede anche ad un vano cieco che consente di raggiungere il bagno e la cucina.

Il bagno è dotato di un piccolo soppalco, dalla cucina si arriva alla veranda prospiciente il cortile interno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a 3,20 m.

cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



via Nicola Bavaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stato dei luoghi
appartamento ubicato in
Bari al secondo piano di
via Nicola Bavaro n. 30
censito al Catasto
Fabbricati al fg. 95
part. 465 sub. 6



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.4) Rifiniture dell'immobile

L'appartamento ha pavimenti e rivestimenti obsoleti, il bagno è dotato di tutti i servizi igienici con piatto doccia, anch'essi datati, gli infissi esterni sono in anticorodal.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.5) Impianti dell'immobile

L'appartamento presenta un impianto elettrico sottotraccia non conforme alla normativa vigente e un impianto idrico fognario di vecchia realizzazione, è privo dell'impianto di adduzione al gas metano e dell'impianto di riscaldamento.

Il piano cottura della cucina è alimentato da bombole gpl.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.6) Esposizione e confini dell'immobile

L'appartamento presenta una doppia esposizione, a nord risulta prospiciente su via Bavaro mentre a sud sul cortile condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è inoltre confinante a est con altro edificio condominiale, edificio condominiale di via Bavaro n. 28, mentre a ovest con il vano scala e altra unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.7) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'edificio condominiale

L'edificio condominiale di via Bavaro n. 30 e l'appartamento in oggetto si presentano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.8) Stato di possesso dell'immobile

Durante il sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dal sig. [REDACTED] esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

6) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificazione notarile compresa, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegato 5) e dall'esame dell'atto di compravendita (allegato n. 4), risultano i seguenti titoli di provenienza.

➤ Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] la quota dell'immobile pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni è pervenuta con atto di compravendita rogato dal Notaio LABRIOLA MICHELE il 18.12.2009, repertorio 41670/13701, trascritto presso l'Agenzia delle

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Entrate di Bari -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.12.2009 ai nn. 57140/37342 di formalità dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

- Al sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione devoluta per testamento in morte del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 10.11.2005 al numero 59 volume 197, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06.02.2006 ai nn. 5610/3541 di formalità. Si rileva atto di accettazione di eredità rogato dal Notaio LABRIOLA MICHELE il 18.12.2009, repertorio 41670/13701, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.12.2009 ai nn. 57139/37341 di formalità in favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Al defunto [REDACTED] quanto dichiarato in successione era pervenuto per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

7.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** del 21.12.2009 - Registro Particolare n. 12132 Registro Generale n. 57141

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 41671/13702 del 18.12.2009

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- **TRASCRIZIONE** del 13.02.2025 - Registro Particolare n. 5802 Registro Generale n. 7577

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 12799 del 13/12/2024

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

- **TRASCRIZIONE** del 12.05.2025 - Registro Particolare n. 18166 Registro Generale n. 23970

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 4574 del 23/04/2025

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per l'immobile in oggetto in data 01.07.2025 (allegato n. 5).

7.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sui beni oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi è esistenza di usufrutto.

7.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia dell'appartamento occorre rimuovere il soppalco presente in bagno e ripristinare il balcone prospiciente il cortile interno alla data odierna trasformato in veranda.

Per la conformità catastale occorre eseguire una variazione catastale dell'immobile DOCFA depositando all'Agenzia delle Entrate la nuova planimetria catastale priva del soppalco.

Si precisa inoltre che da comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale dell'edificio di via Nicola Bavaro n. 30 di Bari (allegato n. 4), la quota ordinaria condominiale dell'immobile è di € 28,50, non ci sono delibere condominiali per lavori straordinari e alla data del 07.07.2025 i proprietari dell'immobile hanno un debito condominiale di € 538,93.

8) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

- ✓ L'edificio di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in data antecedente al 1942, data dell'entrata in vigore della prima legge urbanistica.
- ✓ Da una ricerca eseguita presso gli archivi dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari non è stata trovata alcuna documentazione edilizia urbanistica dell'edificio di via Bavaro n. 30 (allegato n. 7).

Ciò considerato lo stato legittimo edilizio urbanistico dell'immobile è rappresentato dalla planimetria catastale d'impianto e quindi dalla documentazione catastale.

Allo stato di fatto l'appartamento presenta difformità edilizie urbanistiche e catastali pertanto per eliminarle è necessario per la conformità urbanistica edilizia rimuovere il soppalco presente in bagno e ripristinare il balcone prospiciente il cortile interno.

Per la conformità catastale occorre eseguire una variazione catastale dell'immobile DOCFA depositando all'Agenzia delle Entrate la nuova planimetria catastale priva del soppalco

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali.

Occorre prevedere quindi:

- costo delle opere per la rimozione del soppalco in bagno e per il ripristino del balcone prospiciente il cortile interno circa € 2.000,00
- l'onorario del tecnico per la redazione del Docfa € 350,00
- i diritti di segreteria per il Docfa € 70,00

9) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Al fine della determinazione della consistenza dell'immobile sono considerati i volumi e le superfici legittimate o che risulteranno tali a seguito dell'eliminazione delle difformità precedentemente menzionate.

La superficie lorda coperta dell'appartamento è di mq 62,30 mentre la superficie dei balconi è pari a mq 5,50.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 47,84, dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
ingresso	6,40
disimpegno	3,42
vano cieco	12,60
cucina	5,18
bagno	3,02
letto	17,22
TOTALE	47,84

La superficie commerciale dell'immobile residenziale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi) e di *servizio*.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, essendo comunicante con i vani principali va computata nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%.

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
appartamento	62,30	1	62,30
balconi	5,50	0,30	1,65
TOTALE			63,95

La superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima è di mq 63,95.

10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il codice ABI R.3.2.1 definisce il prezzo di mercato come quello di compravendita espresso dal mercato immobiliare e quindi ottenuto con un procedimento di stima pluriparametrico quale il *Market Comparison Approach*.

Da una ricerca eseguita non si sono trovati immobili tali da essere assunti nel MCA, come comparabili con quelli oggetto di stima in quanto, non si sono reperiti atti di compravendita relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed effettuati in un periodo molto recente.

Da qui la necessità di utilizzare una stima sintetica monoparametrica adottando come parametri quelli previsti dall'allegato del D.P.R. 138/98.

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con

altri ad essi simili per destinazione d'uso tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- le agenzie immobiliari ricadenti nel Comune di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per abitazioni simili a quella in esame e ubicate nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione, varia tra un valore minimo di € 1.255,00 al mq ed un valore massimo di € 1.483,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.369,00 al mq;
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, aggiornato al 2° semestre del 2024, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione di tipo economico, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "Centrale/Quartiere Libertà –Vittorio Veneto – Pizzoli – Manzoni – Nicolai – Sagarriga - Cifarelli" del Comune di Bari, zona B7, microzona 6, come da Fig. 4, dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 1.250,00 al mq ad un massimo di €1.600,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.425,00 al mq.



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE%20LIBERTÀ%20TRA%20C.SO%20VITT VENETO,%
PIZZOLI,%20MANZONI,%20NICOLAI,%20SAGARRIGA,%20M.CIFARELLI

Codice zona: B7

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1750	L	5,4	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1600	L	4,7	5,6	L
Autonnesse	Normale	800	1050	L	3,3	4,4	L
Box	Normale	850	1100	L	3,5	4,5	L
Posti auto coperti	Normale	750	1000	L	3,1	4,2	N
Posti auto scoperti	Normale	530	730	L	2,2	3,1	N

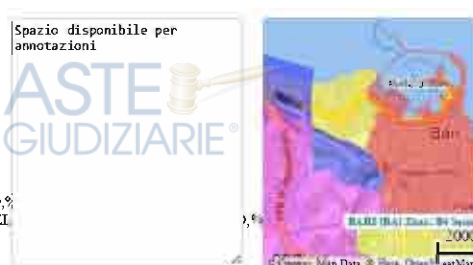


Fig. 4

Il sottoscritto CTU ha considerato:

- che il prezzo unitario medio di vendita tra quelli sopra citati è $V_{um} = 1.397,00 \text{ €/mq}$;
- che l'edificio di via Bavaro n. 30 e l'appartamento in oggetto presentano un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario di vendita

$$V_u = 1.300,00 \text{ €/mq.}$$

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (V_m) dei beni oggetto di stima:

$$V_m = V_u \times S_c = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 63,95 \text{ mq} = \text{€ } 83.135,00.$$

Ne consegue che il **più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile e quindi al lotto unico**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 83.135,00 (euro ottantatremilacentotrentacinque/00)**.

11) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- il costo delle opere per la rimozione del soppalco in bagno e per il ripristino del balcone prospiciente il cortile interno;
- l'onorario del tecnico per la redazione del Docfa;
- i diritti di segreteria per il Docfa;
- il debito condominiale;
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

$$\text{€ } 83.135,00 - \text{€ } (2.000,00 + 350 + 70 + 538,93) = \text{€ } 80.176,07$$

$$\text{€ } 80.176,07 \times 0,85 = \text{€ } 68.149,65.$$

12) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore del lotto unico, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 68.149,65, quindi il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 68.000,00 (euro sessantottomila/00).

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

13) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 15.09.2025

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



 Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica catastale e documentazione contenuta nella busta catastale dell'immobile
3. Documenti anagrafici degli esecutati
4. Copia dell'atto di compravendita dell'immobile e comunicazione dell'amministratore condominiale dell'edificio di via Nicola Bavaro n. 30 di Bari
5. Ispezioni ipotecarie dell'immobile
6. Elaborato grafico (stato di fatto dell'immobile)
7. Comunicazione dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari relativa alla documentazione edilizia urbanistica dell'immobile
8. Rilievo fotografico dell'immobile
9. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 95 part. 465 sub. 6
10. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
11. Nota spese e competenze











