

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: ***

In danno di: ****

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**R.G.: **71/2025**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

PREMESSA

La *** con sede in ***, codice fiscale e P:IVA ****, e per essa la sua procuratrice speciale **** con sede in **** c. f. e p.iva ***, in persona del suo legale rappresentante **dott. *****, rappresentata e difesa dall'avv. *** ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione, in data 28.03.2025 al n. R.G. 15826 e R.P. 12013, di atto di pignoramento** a proprio favore e contro i sigg.ri coniugi ***, nato a **** il ***, c. f. **** e ***, nata a *** il ***, c. f. *** sul seguente immobile:

“Unità negoziale n. 1

pag. 1

Immobile n. 1

Comune B923 – CASAMASSIMA (BA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana- Foglio 31 Particella 612 Subalterno 5

Natura A3– ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5

Indirizzo VIA DONATELLO N. civico 2 Piano 1° ”

**RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL’ESPERTO
CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ
IN CAPO AI DEBITORI**

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare la certificazione ex art. 567 2° comma c.p.c. per notaio *** di *** (**), con sede in *** (**), nonché dall’ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità dei debitori eseguiti.**

PROVENIENZA AL VENTENNIO

L’immobile pignorato appartiene ai sigg.ri coniugi ***, nato a *** il ***, codice fiscale ***, per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, ***, nata a *** il ****, codice fiscale ****, per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione di beni. Pervenuto ai sigg.ri *** e *** per acquisto fatto dalle sigg.re ***, nata a *** il ***, c.f. *** per i diritti pari ad ¼ di piena proprietà, e ***, nata a *** il ***, c.f. *** per i diritti pari a ¾ di piena proprietà dell’immobile predetto, a seguito di atto di compravendita per notaio in **** dott.ssa *** del ***, rep. n. ***, trascritto presso la

pag. 2

Conservatoria dei RR.II. di **** il **** ai nn. **** (V. **documentazione allegata alla presente**).

Precedentemente, alle sigg.re ***, nata a *** il ***, c.f. ***, per i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà, e ****, nata a *** il ****, c.f. ****, per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, detto immobile, identificato al fg. 31 p.lla 612 sub. 5 ed infra maggior consistenza, era pervenuto giusta atto amministrativo di certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro del *** rep. n. *** trascritto il *** ai nn. *** dal sig. ***, nato a *** il *** c.f. *** e deceduto in data ***, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito in ***. Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

atto pubblico di accettazione tacita di eredità del notaio **** del **** rep. n. *** e trascritto presso la Conservatoria di Bari **** ai nn. *** a favore di ***, nata a **** il **** per i diritti pari ad ¼ di piena proprietà, ***, nata a *** il *** per i diritti pari ad ¼ di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e contro ***, nato a *** il *** e deceduto in data ****, per i diritti pari ad ½ di piena proprietà.

Ai sigg.ri ***, nato a *** il **** c.f. ***, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e ***, nata a *** il ***, c.f. ***, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile al foglio 31, particella 612 sub. 5 è pervenuto per atto di compravendita del notaio **** del **** rep. n.***, trascritto il *** ai nn. **** per acquisto fatto dal sig. ***, nato a *** il ***, c.f. **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di ***.



**

Formalità pregiudizievoli (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

- **Bari – 28.03.2025 - nn. 15826/12013: Trascrizione** – a favore della **** con sede in ***, codice fiscale e P:IVA ****, e **contro** i sigg.ri ****, nato a *** il ***, codice fiscale **** e ***, nata a *** il ***, c. f. ***- **di atto di pignoramento** immobiliare sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva;
- **Bari – 11.05.2009 - nn. 19467/3284: Iscrizione** – a favore di ***, con sede in *** c.f. ****, e **contro** i sigg.ri ***, nato a *** il ***, codice fiscale ***, per la quota pari ad 1/2 di proprietà, ***, nata a *** il ***, codice fiscale ***, per la quota pari ad 1/2 di proprietà – **di ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario atto per notaio **** del **** repertorio nn. **** dell'importo di 100.00,00 sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN STIMA

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

LOTTO UNICO

In Casamassima (BA), via Donatello civ.2 (ex Traversa di via Virgilio), in prossimità di via Conversano (S.P. 65 – Casamassima Conversano), coordinate geografiche 40.57123,16.55420 (fonte Google Earth), piena proprietà di appartamento posto al 1° piano dello stabile condominiale ad

pag. 4

angolo tra via Donatello e via Virgilio, dotato di ascensore, avente porta d'ingresso a sinistra per chi sale le scale e giunge sul pianerottolo di piano, distinto con il numero interno 1; confinante con vano scala, con via Donatello angolo via Virgilio e con proprietà ***, salvo altri, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima al fg. 31, part. 612, sub 5, cat. A3, vani 5,5, rendita Euro 355,06, piano 1°, int.1.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo stabile condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato costruito giusta concessione per esecuzioni lavori edili n. 113/91 rilasciata dal Comune di Casamassima in data 30 gennaio 1992 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 19/94 rilasciata dal competente organo del Comune di Casamassima in data 20 ottobre 1995; per l'installazione della veranda in anticorodal e vetri sul balcone retroposto l'immobile, è stata rilasciata in data 8 aprile 1993 autorizzazione dal Competente Ufficio del Comune di Casamassima.

Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 28 novembre 1996.

Si precisa inoltre che, la distribuzione interna dell'immobile oggetto della CTU è parzialmente difforme dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bari (V. doc. **allegata alla presente CTU**) e presenta delle lievi difformità interne rispetto al titolo autorizzativo comunale (concessione per esecuzioni lavori edili n. 113/91). Pertanto, ritenendo sanabili tali difformità, il sottoscritto, ai fini di tutelare l'eventuale acquirente, quantifica in complessivi euro 2.000,00 (inclusivi di relativa pratica) i relativi oneri che verranno, quindi, sottratti al valore dell'immobile

determinato dal sottoscritto nella presente relazione di C.T.U..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile in stima (LOTTO UNICO) è iscritto in catasto urbano di Casamassima al fg. 31, part. 612, sub 5, cat. A3, consistenza vani 5,5, rendita Euro 355,06, piano 1°, via Donatello civ. 2 angolo via Virgilio.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO UNICO

Appartamento con destinazione d'uso residenziale, avente accesso dal porta a sinistra del pianerottolo corpo scale per chi giunge a primo piano distinto con il numero interno 1, avente altezza interna utile di 2,75 mt circa, che si organizza su un ingresso soggiorno da cui si accede: a destra ad una cucina-pranzo che consente l'accesso al cucinino posto sull'attigua veranda realizzata sul balcone retroposto l'immobile; di fronte ad un corridoio distributore zona notte da cui si accede a sinistra: alla camera da letto figli, alla camera da letto matrimoniale; a destra al bagno ed a terminazione del corridoio ad un vano adibito a studio. Essendo lo stabile posto tra due vie, l'appartamento possiede un balcone angolare. Il soggiorno ha affaccio sulla porzione ampia di balcone prospiciente via Donatello, mentre le due camere da letto si affacciano sulla porzione di balcone prospiciente via Virgilio; la cucina, il bagno e lo studio hanno affaccio sulla retroposta veranda chiusa da struttura in anticorodal e vetri collocata sul balcone con affaccio sull'area retroposta all'immobile.

destinazione	Superficie	Coefficienti	Superficie	esposizione
--------------	------------	--------------	------------	-------------



	reale netta (mq.)	di ragguaglio	equivalente (mq.)	
Ingresso-soggiorno	21,70	100%	21,70	Sud e ovest
Cucina	15,90	100%	15,90	est
Corridoio	5,55	100%	5,55	-
Letto figli	11,20	100%	11,20	ovest
Letto matrimoniale	15,80	100%	15,80	ovest
studio	9,50	100%	9,50	est
w.c.	5,30	100%	5,30	est
Veranda cucinino	6,10	50%	3,05	est
Rip. su balcone	0,96	25%	0,24	-
Balcone angolare	24,80	25%	6,20	sud-ovest
Muri esterni/ interni	18,60	100%	18,60	-
Muri di confine	7,60	50%	3,80	-
Superficie commerciale equivalente totale			116,84	-
Esposizione globale	tripla esposizione con affaccio a sud, est e ovest			
Condizioni globali di manutenzione	buone			

Caratteristiche strutturali e condominiali del bene:

- edificio realizzato con struttura portante pilastrata;
- solai laterocementizi;

Caratteristiche interne del bene:

Portone d'ingresso condominiale: *tipologia: anta singola; materiale: anticorodal e vetro;*

Porta d'ingresso appartamento: *tipologia: blindata ad anta singola di manifattura artigianale, con rostro multiplo e speroni antisfondamento; condizioni: medie*

Infissi interni: *tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: medie*

Infissi esterni: *tipologia: materiale: anticorodal; condizioni: buone*

Scuri: *tipologia: tapparelle ad azionamento a corda; materiale: pvc chiaro;*

Protezioni: *tipologia: Inferriate metalliche, materiale: tubolare in ferro verniciato con applicazione di rete zanzariera; condizioni: buone*

Pareti: *finitura: pittura;*

Pavim. Interna: *materiale: gres porcellanato chiaro (dim. 50x50cm); condizioni: buone*

Pavim. Esterna: *materiale: gres porcellanato chiaro (dim. 25x25cm); condizioni: buone*



Pavim. bagno: *materiale: gres porcellanato grigio chiaro (dim. 40x24cm); condizioni: buone*

Riv. bagno: *materiale: gres porcellanato chiaro (dim. 40x25cm) per una altezza sino a 20 cm dal soffitto, con inserto di greca decoro modanata nella fascia basamentale (distante 50 cm dal pavimento) e greca decoro liscia alla sommità nella fascia terminale; condizioni: buone;*

Dotaz. sanitari wc: *dotazione: lavabo, w.c., bidet, vasca; materiale: ceramica comune marca "Ideal Standard";*

Impianti:

Elettrico: *tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: da collaudare*

Idrico-fognante: *tipologia: sottotraccia, condominiale; condizioni: buone; conformità: da collaudare*

Riscaldamento: *tipologia: autonomo, caldaia "Ariston", corpi radianti tipologia a piastra in ghisa; conformità: da collaudare*

Citofonico: *tipologia: citofono comune; condizioni: buone; conformità: da collaudare*

Come accertato in sede di sopralluogo, **l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie** ammontano mediamente a circa **Euro 46,00.**

STATO DI POSSESSO DEL BENE IN STIMA

L'appartamento in stima, alla data d'accesso del CTU è condotto in locazione dai coniugi sigg.ri * e *** e famiglia ed è utilizzato ad uso residenziale, contratto di locazione registrato il *** presso l'Agenzia delle Entrate al n**** con protocollo n. ****, con durata dal *** al *** (V. documentazione allegata alla presente).**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO DI VENDITA

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

- **Bari – 28.03.2025 - nn. 15826/12013: Trascrizione** – a favore della **** con sede in ***, codice fiscale e P:IVA ****, e contro i sigg.ri ****, nato a *** il ***, codice fiscale **** e ***, nata a *** il ***, c. f. ***- **di atto di pignoramento** immobiliare sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva;
- **Bari – 11.05.2009 - nn. 19467/3284: Iscrizione** – a favore di ***, con sede in *** c.f. ****, e contro i sigg.ri ***, nato a *** il ***, codice fiscale ***, per la quota pari ad 1/2 di proprietà, ***, nata a *** il ***, codice fiscale ***, per la quota pari ad 1/2 di proprietà – **di ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario atto per notaio **** del **** repertorio nn. **** dell'importo di 100.00,00 sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**Criteri di stima utilizzati**

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



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

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

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

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

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per appartamenti della stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 1.450,00 €/mq e € 1.750,00 €/mq di superficie commerciale. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dei beni oggetto di stima, la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la consistenza, le risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 1.600,00 €/mq.

Valutazione di mercato del bene costituente il LOTTO di vendita

Stima sintetica comparativa. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti. Il valore di mercato così determinato è da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Identif.	destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
----------	--------------	------------	-----------------	--------------------



bene		commerciale equivalente (mq)		(Euro)
LOTTO UNICO	Appartamento a 1° piano	116,84	1.650 €/mq	192.786,00
Costi pratica edile per opere interne				2.000
TOTALE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' LOTTO UNICO				Euro 190.786

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato dell'immobile secondo il seguente criterio:
 "...omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ...omissis..."

pertanto: **Euro 190.786,00 * 0,85 = Euro 163.868,10**

arrotondabile a **Euro 164.000,00 (centosessantaquattromilaeuro/00)**

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

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari;
- 3) Stralcio di mappa catastale; visure catastali relative all'immobile in stima;
- 4) Planimetria catastale dell'immobile;
- 5) Copia concessione per esecuzioni lavori edili n. 113/91 ed relativi allegati grafici (UTC Comune di Casamassima);
- 6) Copia atto di provenienza notaio *** del ***, rep. n. ****, trasc. il ****ai nn. ***;
- 7) Copia contratto di locazione relativo all'immobile in stima;
- 8) Documentazione fotografica (n. 68 foto).



Triggiano, li 23 settembre 2025



il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Raffaella Coronelli

