

TRIBUNALE DI BARI**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promosso da: ***

In danno di: ***

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**R.G.: **88/2025**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe promosso dal sig. ***, 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.

PREMESSA

Il sig. ***, nato ad *** il ***, c.f. ***, elettivamente domiciliato in *** alla via *** n. *** presso lo studio dell'avv. ***, c.f. ***, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione** presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, in data **12.02.2025** ai **nn. 7353/5615**, di atto di pignoramento a proprio favore e contro il sig. *** nato ad *** (BA) il *** Codice fiscale ***, sul seguente immobile (V. certificazione notarile ex art. 567 co. II cpc in atti):

“Immobile n. 1**Comune** A225 – ALTAMURA (BA)**Catasto** FABBRICATI**Sezione urbana** - **Foglio** 166 **Particella** 579 **Subalterno** 8

pag. 1

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE *Consistenza* 4 vani
Indirizzo VIA VERCELLI *civico* 12 Piano T”

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL'ESPERTO

**CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA
TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE**

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, nonché dall'ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra il bene pignorato** (piena proprietà di appartamento a primo piano) **e la titolarità del debitore esecutato.**

PROVENIENZA AL VENTENNIO

L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato per civile abitazione in Altamura (Ba), avente accesso dal civ. 12 di via Vercelli, appartiene, per la piena ed esclusiva proprietà, al sig. *** nato ad *** il ***, c.f. *** per acquisto fattone con atto di compravendita per notaio *** in *** del ***, rep. nn. ***, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il *** ai nn. *** (V. documentazione allegata alla presente), dai sigg. ***, nata ad *** il ***, c.f. ***, ***, nato ad *** il ***, c.f. *** e ***, nata ad *** il ***, c.f. ***, ciascuno per i propri diritti di proprietà. Ai sigg. ***, *** e ***, ciascuno per la quota pari a 4/18 di proprietà, l'immobile è pervenuto con atto per causa di morte per accettazione tacita dell'eredità di *** nato ad *** il ***, c.f. *** e deceduto il *** (dichiarazione di successione registrata a Bari il *** al n. ***) trascritta il *** ai nn. ***. Precedentemente, attraverso **denuncia di successione atto per causa di**

morte del sig. ***, deceduto ad *** il ***, c.f. *** per la quota di 6/9 di proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia;

Al coniuge sig. ***, nato ad *** il ***, c.f. *** ed ai germani *** nata ad *** il ***, c.f. ***, nato ad *** il ***, c.f. *** e *** nata ad *** il ***, c.f. ***, l'immobile è pervenuto per la quota pari a 6/27 di proprietà ciascuno con denuncia di successione (atto per causa di morte) in morte della sig.ra *** nata ad *** il ***, c.f. *** e deceduta ad *** il ***, atto trascritto il *** ai nn.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

- **Bari – 12.02.2025 - nn. 7353/5615: Trascrizione** – a favore del sig. ***, nato ad *** il ***, c.f. ***, e contro il sig. *** nato ad *** (BA) il *** Codice fiscale *** – **di atto di pignoramento** sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia;
- **Bari – 24.07.2024 - nn. 28546/37214: Iscrizione** – a favore del sig. ***, nato ad *** il ***, c.f. ***, e contro il sig. *** nato ad *** (BA) il *** Codice fiscale *** – **di atto di pignoramento** sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia.

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 Altamura (Ba), facente parte di uno fabbricato, via Vercelli, civ. 12,



immobile avente accesso dal cancello metallico posto lungo la recinzione sulla pubblica via a definizione della antistante piccola area pertinenziale scoperta ove è posta la porta d'accesso all'appartamento a piano terra composto da tre vani ed accessori e confinante con la pubblica via di accesso, con vano scale di proprietà terzi e con proprietà Rotunno e/o loro rispettivi aventi causa, salvo altri; l'immobile è riportato in Catasto Urbano di Altamura (Ba) al fg. 166, part. 579, sub 8, cat. A/4, vani 4, sup. catastale 74 mq.,rendita 330,53, piano terra, via Vercelli civ. 12.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato cui appartiene l'immobile in stima, costituito dall'appartamento a piano terra, è stato edificato in base a concessione edilizia n. 798 del 25 maggio 1974, successiva concessione edilizia in sanatoria n.324/C del 25 settembre 1990 e concessione edilizia n. 239 dell'11 ottobre 1990, tutte rilasciate dal Comune di Altamura (Ba); per lavori di manutenzione straordinaria sono state presentate presso il medesimo Comune di Altamura Comunicazioni di inizio attività asseverate (C.I.L.A.) in data 27 ottobre 2022, prot. n. 97008, pratica edilizia n. 436/2022, e successiva integrativa in data 9 febbraio 2023 prot. n. 13459 e successive modifiche o varianti; lo stabile è privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

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**) in quanto, nell'atrio posteriore l'immobile, è stato realizzato un piccolo deposito-lavanderia in muratura con copertura precaria, realizzando pertanto un

pag. 4

incremento di volume e di superficie coperta. Tale manufatto, per stessa ammissione dei precedenti proprietari, risulta priva di idoneo titolo autorizzativo e realizzato nei primi anni del 2000. Ai fini di tutela dell'eventuale acquirente in sede di aggiudicazione all'asta dell'immobile e come richiesto dal G.E. in sede di formulazione dei quesiti, il sottoscritto, nella determinazione del valore dell'immobile, ritiene di operare come segue:

a) di considerare, come area scoperta l'area di sedime ove è collocata attualmente il deposito-lavanderia realizzato nell'atrio posteriore l'immobile che dovrà essere conseguentemente demolito al fine di ripristinare lo stato di legittimità edilizia. Gli oneri necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, quantificabili a corpo in complessivi euro 3000,00 (inclusivi di relativa pratica edilizia) 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 (appartamento a piano terra è riportati in Catasto Urbano del Comune di Altamura (Ba): al fg. 166, part. 579, sub 8, cat. A/4, vani 4, classe 5, sup. catastale 74 mq., rendita 330,53 piano T, via Vercelli civ. 12.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO UNICO

L'immobile pignorato (piena proprietà di appartamento a piano terra) fa parte di un fabbricato in Altamura (Ba), via Vercelli civ. 12, coordinate geografiche 40.82548, 16.56061 (fonte Google Earth) ubicato in zona semiperiferica ad est dell'abitato urbano, nei pressi della Chiesa della Trasfigurazione, di via

pag. 5

Santeramo in Colle, di via Mura Megalitiche, della S.P.235 e della S.S. 96.

L'immobile in stima, come detto, ha accesso dal cancello pedonale posto al civ. 12 di Via Vercelli. In particolare, lo stabile cui il bene in stima fa parte, si compone, oltre al piano terra, di due piani superiori; l'appartamento in stima posto al piano terra ha accesso dalla pubblica via attraverso il cancelletto metallico posto al civ. 12.

Detto appartamento, si compone di 3 vani ed accessori (servizi); in particolare, superata la porta d'accesso si perviene nel soggiorno-pranzo a cui è retro posta la camera da letto matrimoniale attrezzata di servizio igienico con accesso diretto all'atrio pertinenziale retro posto l'immobile; si accede, inoltre, a destra, per chi volge le spalle alla porta d'ingresso, ad un disimpegno che consente l'accesso ad una camera da letto singola e ad un retroposto cucinino, ambienti questi, entrambi aventi affaccio sull'atrio pertinenziale posteriore ove trova collocazione un manufatto in muratura adibito a deposito-lavanderia avente copertura precaria inclinata (H min. 2,35 a H max. 2,50) realizzata da pannelli in lamiera coibentata.

Il soggiorno-pranzo si affaccia sulla antistante area scoperta pertinenziale prospiciente la pubblica via d'accesso all'immobile; le camere da letto, il bagno ed il retroposto cucinino hanno, invece, affaccio sull'area pertinenziale (atrio) retro posta l'immobile, mentre il disimpegno è cieco. La camera da letto singola e l'adiacente cucinino sono in continuità tra loro tramite apertura ove è posta una porta a soffietto in pvc bianco. L'altezza interna utile è di 3,30 mt circa.

destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione



Ingresso-soggiorno	17,60	100%	17,60	sud
Letto matrimoniale	17,20	100%	17,20	nord
Disimpegno	3,50	100%	3,50	-
Camera da letto singola	8,60	100%	8,60	ovest
Cucininò	4,50	100%	4,50	ovest
w.c.	3,95	100%	3,95	est
Atrio scoperto	6,80	25%	0,17	-
Antistante area scoperta pertinenziale	3,65	35%	1,28	sud
Muri esterni/ interni	10,50	100%	10,50	-
Muri di confine	15,00	50%	7,50	-
Superficie commerciale equivalente totale			74,80	-
Esposizione globale	quadrupla esposizione			
Condizioni globali di manutenzione	Medio buone			

Caratteristiche strutturali e condominiali del bene:

- edificio realizzato con struttura portante in muratura;
- solai laterocementizi;

Caratteristiche interne del bene:

Porta d'ingresso appartamento: *tipologia: anta singola; materiale: anticorodal e vetro attrezzata di zanzariera e protetta da tapparella in anticorodal ad azionamento meccanico; condizioni: buone*

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

Pareti: *finitura: pittura;*

Pavim. Interna: *materiale: gres porcellanato chiaro (dim. 43,5x43,5cm); condizioni: buone*

Pavim. Esterna: *materiale: gres porcellanato chiaro (dim. 20x25cm); condizioni: buone*

Pavim. bagno: *materiale: gres porcellanato chiaro (dim. 20x20cm); condizioni: medie*

Riv. bagno: *gres porcellanato chiaro (dim. 20x25cm) per una altezza di 240cm circa; condizioni: medie;*

Riv. cucininò: *gres porcellanato chiaro (dim. 20x25cm) per una altezza di 240cm circa; condizioni: medie;*

Riv. letto singolo: gres porcellanato chiaro (dim. 20x25cm) per una altezza di 240cm
circa; condizioni: medie;

Dotaz. sanitari wc: dotazione: lavabo, w.c., bidet, doccia; materiale: ceramica comune;

Impianti:

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

Idrico-fognante: tipologia: sottotraccia, ; condizioni: buone; conformità: da collaudare
tipologia: autonomo, caldaia “Junkers”, corpi radianti in ghisa;
conformità: da collaudare

Riscaldamento:

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

STATO DI POSSESSO DEL BENE IN STIMA

L'appartamento in stima, alla data d'accesso del CTU è occupato dal sig.
**** e nipote sig. **** ed è utilizzato ad uso residenziale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **non risultano** domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non risultano** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

- **Bari – 12.02.2025 - nn. 7353/5615: Trascrizione** – a favore del sig. ****, nato ad **** il ***, c.f. ***, e contro il sig. **** nato ad **** (BA)



il *** Codice fiscale *** – di atto di pignoramento sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia;

- **Bari – 24.07.2024 - nn. 28546/37214: Iscrizione** – a favore del sig. ***, nato ad *** il ***, c.f. ***, e contro il sig. *** nato ad *** (BA) il *** Codice fiscale *** – di atto di pignoramento sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteria 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, tenuto conto dei 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 1100,00 €/mq e € 1500,00 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, 1300,00 €/mq.

Valutazione di mercato dei beni costituenti il LOTTO di vendita

Stima sintetica comparativa

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti.

Il valore di mercato così determinato è da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Identif. bene	destinazione	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore unitario	Valore complessivo (Euro)
Lotto unico	Piena proprietà di appartamento al piano terra	74,80	1300 €/mq	97.240,00
TOTALE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'				Euro 97.240

a cui occorre detrarre gli oneri, precedentemente quantificati in complessivi Euro 3.000,00, connessi al costo delle opere edili necessarie al ripristino dello stato dei luoghi (V. paragrafo relativo alla legittimità edilizia, presente relazione), pervenendo all'importo di **Euro 94.240,00** (= Euro 97.240,00 - Euro 3.000,00).



Il valore a base d'asta del lotto di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto 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 il valore a base d'asta della piena proprietà del lotto, è pari ad **Euro 94.240,00 * 0,85 = Euro 80.104,00.**
arrotondabile ad **Euro 80.000,00 (ottantamilaeuro/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 del sopralluogo;
2. Visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari
3. Stralcio di mappa catastale;
4. Visure catastali relative all'immobile oggetto di stima;
5. Planimetria catastale dell'immobile;
6. Copia atto di compravendita notaio in Altamura Alberto Scafarelli del 03.08.2023, rep. nn. 28626/11731, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 04.08.2023 ai n.ri 34773 serie 1T (atto di provenienza);
7. Documentazione fotografica (n. 51 foto).

Triggiano, li 27 agosto 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. Arch. Raffaella Coronelli



Stampa circolare professionale:
CORONELLI RAFFAELLA
Architetto
N. 17055
ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI E CONSERVATORI della PROVINCIA DI BARI