



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI



Ufficio Esecuzione Immobiliare



----- **** * **** -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



----- **** * **** -----

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°21/2023 R. G. promosso da:



CASTELLO FINANCE S.R.L.

(codice fiscale 04555440967)



CONTRO

(codice fiscale)



G.E. Dott. Antonio RUFFINO



STUDIO TECNICO

di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione

via E. De Nicola 19 - 70122 Bari - Tel. 080/4793646 - Fax 080/4793647 - e-mail: studio@pignataro.vp-libero.it - pec: vito.pignataro3617@pec.granigbari.it

tel. 080/4793646 - fax 080/4793647 - e-mail: studio@pignataro.vp-libero.it - pec: vito.pignataro3617@pec.granigbari.it

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 720132779bb2c5c363fe46aae18394a



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**Ufficio Esecuzione Immobiliare****Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°21/2023R.G. promosso da:****CASTELLO FINANCE S.R.L. (codice fiscale 04555440967)****CONTRO****G.E. Dott. Antonio RUFFINO**

----- *** * *** -----

----- *** * *** -----

Premesso:

- Che il sig. G.E. dr. Antonio RUFFINO con Decreto *ex artt.* 559 e 569 C.P.C. del 16 marzo 2023 nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO esperto stimatore del compendio pignorato ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe (**allegato "A"**);
- Che con il predetto provvedimento il sig. G.E. onerava l'esperto stimatore di provvedere, entro 10 giorni dalla sua comunicazione, al perfezionamento della stessa previa sottoscrizione con firma digitale e trasmissione presso la cancelleria del Tribunale di Bari – Ufficio esecuzione Immobiliare, dell'atto di giuramento e di accettazione della nomina (**allegato "A"**);
- Che la predetta attività veniva evasa il 20 marzo 2023;
- Che con la nomina veniva affidato all'esperto l'incarico di procedere, previa evasione delle incombenze riportate nel Decreto *ex artt.* 559 e 569 C.P.C. del 16 marzo 2023, alla stima dei beni pignorati (**allegato "A"**);
- Che il verbale di pignoramento del compendio immobiliare ricadente



nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 20/02/2023 al n.5961R.P. e n.7956R.G., colpisce l'intera proprietà del compendio immobiliare costituito da : **ABITAZIONE, Piani S1 e T, sita in Triggiano (BA), al Corso Vittorio Emanuele n. 285 - 287, composta da un vano sotterraneo, due vani con retrostante giardino, riportata in Catasto Fabbricati nel Comune di Triggiano al foglio 15, particella 468, sub 6, Cat. A/4, cl 5, cons.3,5 vani, R. Cat. € 325,37**

- che lo scrivente, in conformità a quanto disposto dal sig. G.E, inoltra richiesta ed acquisiva presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Sezione Catasto Fabbricati l'**estratto del foglio di mappa (allegato "B.1")**, la **planimetria catastale (allegati "B.2")** e la **visure storica aggiornata (allegati "B.3")** del compendio immobiliare staggito;
- che, esaminati gli atti del procedimento ed al fine eseguire la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare lo scrivente ed il Custode Giudiziario Dott.ssa Simona CALABRESE, a seguito di comunicazione a mezzo raccomandata AR del 31 marzo 2023 (**allegato "C"**), in data 26 aprile 2023 eseguivano l'accesso dell'immobile in TRIGGIANO al Corso Vittorio Emanuele n°285 - 287 (**allegato "D"**);
- che al predetto accesso si aveva la presenza della signora la quale, indentificata a mezzo carta d'identità elettronica n°CA36479LU, riferiva di essere conduttrice del cespite, di usarlo come abitazione principale e di non essere a conoscenza di contratti di locazione (**allegato "D"**);



- Che le operazioni peritali venivano aggiornate alle ore 15:30 di venerdì 5 maggio 2023 (**allegati “D”**);
- Che previ intercorsi accordi con la parte esecutata i sopralluoghi del cessante staggito proseguivano il 19 maggio 2023 (**allegati “D”**);
- Che al fine di acquisire gli atti di provenienza acquisiva presso l'archivio notarile dalla provincia di Bari i seguenti documenti:
 - Atto di compravendita del notaio Elio TRONO del 23/03/2001 in forza del quale _____ acquistava dai sig.ri _____ il locale al piano interrato della *Casa di abitazione sita in Triggiano al Corso Vittorio Emanuele civici n.285 e 287, composta da un vano sotterraneo, due vani, uno retroposto all'altro, stanzino, piccolo bagno con sovrastante ripostiglio al piano terra, nonché retrostante giardino della superficie di circa mq 75, riportato nel NCEU al Foglio 15, particella 468, subalterno 6, categoria A/4, vani 3,5* (**allegati “E”**)
 - Che, al fine di verificare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare, in data 15/09/2023 eseguiva presso lo Sportello Unico per l'Edilizia l'accesso agli atti (prot. 27900) dove veniva fatta richiesta di acquisire (**allegati “F”**) l'Abitabilità ed eventuali titoli abilitativi richiesti e/o rilasciati alla signora _____ (codice fiscale _____) dal 23 marzo 2001 all'attualità per l'**Appartamento** in Corso Vittorio Emanuele 285/287 identificato al Fig. 15, p.lla 468, sub.6
 - Che il Comune di Triggiano, ad evasione della richiesta, con mail PEC dell'11 ottobre 2023 comunicava allo scrivente che “per l'immobile ubi-



cato in Corso Vittorio Emanuele 285/287, identificato al Foglio 15, particella 468, sub.6, ” non risultano presenti pratiche nei registri comunali; (allegati “G”)

- Che al fine di verificare se in data successiva al pignoramento il compendio immobiliare de quo fosse stato colpito da ulteriori formalità pregiudizievoli eseguita presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare l’ispezione ipotecaria (allegati “H”);
 - Che dalla predetta verifica non risultavano esserci, in data successiva al pignoramento de quo, ulteriori formalità pregiudizievoli (allegato “H”);
 - Che in data 12 settembre 2023, al fine di accertare lo stato civile della signora (codice fiscale), lo scrivente inoltrava presso l’Ufficio Anagrafe del comune di TRIGGIANO la richiesta del certificato di stato civile e, in caso di rapporto di coniugio, del certificato di matrimonio con indicazione delle eventuali annotazioni a margine. (allegati “I.1”)
 - Che l’Ufficio Anagrafe del comune di TRIGGIANO producendo il relativo certificato in base al quale risultava che dal 04 agosto 2006 la signora risulta coniugata in regime di separazione dei beni (allegati “I.2”)
- ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare per l’immobile staggito le risposte ai quesiti formulati dal Sig. G.E. procedendo all’evasione dell’incarico con il seguente ordine di esposizione:

- 1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare**
- 2. Descrizione del compendio immobiliare**



3. Stato di conservazione

4. Stato di possesso dell'immobile

5. Superfici

6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

7. Attestato di Prestazione Energetica

8. Confini

9. Dati catastali

10. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

11. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare

12. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione

13. Iscrizioni e trascrizioni in data successiva al pignoramento

14. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare

ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°21/2023 R.G.

15. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

----- ** . ** -----

1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare, per quanto accertato in forza della documentazione in atti ed quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, è costituito da APPARTAMENTO sito in Triggiano al Corso Vittorio Emanuele n° 285 - 287, piano S1 e T, riportato nel NCEU al Foglio 15, particella 468, subalterno 6, categoria A/4, vani 3,5.

2. Descrizione del compendio immobiliare



L'appartamento sito in TRIGGIANO al Corso Vittorio EMANUELE ha l'accesso dal civico n°287 della predetta via a mezzo di porta di ingresso dalla quale si accede al vano scala (**allegato -L.1- e foto dalla n°1 alla n°4 dell'allegato -L.2-**) alla cui sinistra è posizionata la porta di accesso all'immobile. Al civico n°285 è posto un secondo ingresso che da accesso direttamente al vano soggiorno dell'immobile alla pubblica via. (**allegato -L.1- foto n°1 dell'allegato -L.2-**). L'appartamento è composto da soggiorno ed una piccola stanza interclusa utilizzata come camera da letto e cucina/pranzo posizionati rispettivamente alla sinistra e frontalmente e alla destra dell'ingresso (**allegato -L.1- e dalla foto n°5 alla foto n°13 dell'allegato -L.2-**). Alla sinistra del vano cucina pranzo si trova il piccolo vano bagno. (**allegato -L.1- dalla foto n°9 alla foto n°10 dell'allegato -L.2-**). Il vano cucina/pranzo è altresì comunicante con un'area esterna coperta da una struttura costituita da travi in ferro e lamiera coibentata superiormente e rifinita internamente in cartongesso (**allegato -L.1- dalla foto n°18 alla foto n°21 dell'allegato -L.2-**). Tale area mette in comunicazione il blocco principale dell'abitazione con un vano retrostante adibito a camera da letto matrimoniale (**allegato -L.1- dalla foto n°14 alla foto n°17 dell'allegato -L.2-**). Completa l'immobile al piano terra un'area scoperta con un piccolo ripostiglio coperto a confine con il lotto confinante (**allegato -L.1- dalla foto n°22 alla foto n°26 dell'allegato -L.2-**). Dalla suddetta area coperta di comunicazione tra il corpo di fabbrica principale con la camera da letto, si accede altresì al piano interrato costituito da un unico ambiente destinato a deposito in muratura portante e separato da un tramezzo in mezzeria (**allegato -L.1- dalla foto n°28 alla foto n°30 dell'allegato -L.2-**).



----- ** . ** -----

3. Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato presenta un grado di finitura e conservazione buono. In ordine agli impianti idrico/fognario, elettrico e termico essi sono presenti e funzionanti. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in muratura e con copertura voltata al piano cantinato e per il vano prospiciente la strada mentre i solai gli altri vani hanno i solai in latero-cemento gettati in opera.

----- ** . ** -----

4. Stato di possesso dell'immobile

Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare de quo risultava occupato senza titolo dalla sig.ra la quale riferiva di essere coniugata con il sig. , fratello della parte eseguita.

----- ** . ** -----

5. Superfici

La superficie lorda dell'immobile (**elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente degli allegati "L.1" e "L.2")**):

- ✓ Appartamento al piano terra ~ 90 mq
- ✓ Cantina al piano interrato ~ 45 mq
- ✓ area scoperta ~ 50 mq

----- ** . ** -----

6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare, così come indicato in



atto di compravendita, è stato realizzata in data anteriore il 1° settembre 1967 e, a seguito della costruzione di un vano al piano terra, è stata presentata al Comune di Triggiano domanda di Concessione in sanatoria in data 5 febbraio 1986 (pratica n.C/35/86). Per la suddetta pratica di Condono il Comune di Triggiano in data 10 novembre 1998 rilasciava Certificato, allegata all'atto di compravendita, con il quale attestava che *“la predetta domanda di Condono n. C/35/86 del 05.02.1986 si intende tacitamente accolta”*. Dal confronto fra la planimetria catastale ed i rilievi dei luoghi (**allegato “L.1)** è possibile accertare, in difformità a quanto riportato nella planimetria catastale, l'esecuzione di opere interne. In particolare è stato accertato che i predetti lavori hanno interessato la porzione di area scoperta tra le due porzioni di fabbricato, ovvero il corpo di fabbrica principale e il vano oggetto di sanatoria, ove è stata realizzata una chiusura con tettoia con struttura metallica e lamiera di copertura, rifinita internamente con lastre di cartongesso, oltre alla realizzazione di una vetrata in anticorodal per la chiusura del vano. Inoltre si rileva la presenza di una porta che mette in comunicazione l'androne vano scala con l'area scoperta di pertinenza dell'immobile. Le predette difformità urbanistiche, in quanto non sanabili, devono essere rimosse. Gli oneri per ripristinare la conformità urbanistica ammontano ad €1.500,00. Inoltre nel vano principale confinante con la strada principale è stata realizzata una chiusura nel solaio ove un tempo era ubicata la casa di accesso al piano cantinato anche dalla strada, con conseguente chiusura della porta sul prospetto che dalla strada metteva in comunicazione il piano interrato. Inoltre nel vano cantina al piano interrato è presente un tramezzo di divisione non rappresentato nella planimetria catastale. Le predette opere



interne ed esterne, in quanto non autorizzate da titoli abilitativi, devono essere oggetto di accertamento di conformità di cui all'art.36 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii. al quale deve fare seguito la denuncia al catasto fabbricati. Gli oneri oblativi ed amministrativi per eseguire l'accertamento di conformità, unitamente a quelli tecnici, ammontano ed euro 4.500,00.

----- ** . ** -----

7. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è privo di APE. In ordine alla sua predisposizione si provvederà dopo l'aggiudicazione dell'immobile e comunque prima che venga attivata la procedura di trasferimento al nuovo proprietario.

----- ** . ** -----

8. Confini

Il compendio immobiliare confina a Nord con il Corso Vittorio Emanuele, ad Ovest con immobile identificato con il sub n°2 intestato in Catasto Fabbricati a -
ad Est con immobile identificato con la particella 297

----- ** . ** -----

9. Dati catastali

In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato (**allegato "B.2"**):

- **Dati identificativi:** comune Triggiano - Foglio 15, particella 468, sub 6
- **Dati classamento:** categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita euro 325,37, superficie catastale totale 114m²
- **Intestazione:** (codice fiscale) - proprietaria 1/1
- **Indirizzo:** Corso V. Emanuele n. 283-285 Piano S1 - T



10. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

L'immobile al momento del sopralluogo non era nella disponibilità della proprietà della Sig.ra in quanto occupato, senza titolo, dalla sig.ra coniugata con il sig. fratello della parte eseguita.

-- ** . ** --

11. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che ha preceduto la trascrizione del pignoramento immobiliare

Il compendio immobiliare è pervenuto alla signora - con atto di atto di compravendita per rogito notaio TRONO Elio del 23/03/2001 in forza del quale acquistava da l'appartamento al piano interrato e terra sito in Triggiano al Corso Vittorio Emanuele n° 285 - 287, piano S1 e T, riportato nel NCEU al Foglio 15, particella 468, subalterno 6, categoria A/4, vani 3,5. (allegato "E")

-- ** . ** --

12. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione contro relativa alla formalità nn.7956R.G. e 5961R.P. del 20/02/2023 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il

30/01/2023, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari (BA), a favore della Società CASTELLO FINANCE Srl con sede in ROMA contro , gravante, per la quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili in Triggiano al Corso Vittorio Emanuele n° 285 - 287, piano S1 e T, riportato nel NCEU al Foglio 15, particella 468, subalterno 6

-- ** . ** --

13. Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscrizioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare non risultano sulla porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, in data successiva a quella del pignoramento, ulteriori formalità pregiudizievole (**allegato "H"**).

-- ** . ** --

14. Determinazione del valore di mercato del compericadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°21/2023 R.G.

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari aggiornati al primo semestre 2023 ed acquisiti, attraverso il sito "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato "M")**.

In particolare, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della re-



pubblica Italiana n°182/2007, attraverso tali valori è stato determinato il **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006

Ne segue che il **Valore normale unitario** del compendio immobiliare per uso residenziale risulta determinato dalla seguente espressione:

$$V_{\text{normale unitario}} = \frac{[\text{Valore}_{\text{OMI min.}} + (\text{Valore}_{\text{OMI max.}} - \text{Valore}_{\text{OMI min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2)]}{4}$$

dove **coefficiente di adeguamento della categoria**

Valore_{OMI min.} e **Valore_{OMI max.}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento

K₁ (Taglio superficie)	fino a 45 mq	= 1,0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	= 0,8
	oltre 70 mq fino a 120mq	= 0,5
	oltre 120mq fino a 150mq	= 0,3
	oltre 150 mq	= 0
K₂ (Livello di piano)	piano seminterrato	= 0
	piano terreno	= 0,2
	piano primo	= 0,4
	piano intermedio	= 0,5
	piano ultimo	= 0,8
	piano attico	= 1

Si rappresenta che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre fare rife-



rimento alla categoria catastale più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo che per il passaggio dalla categoria catastale A/3 alla categoria catastale A/4 dell'immobile oggetto di perizia è rappresentato da: **1,05**

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi per gli appartamenti di tipo economico forniti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona Centrale/Via P.Guerra Giannuzzi,De Gaspero-Roma-C.So V.Emanuele del Comune di Triggiano ed in stato conservativo normale sono 1.000,00 €/mq (valore minimo) e 1.350,00€/mq (valore massimo) ne segue che il $V_{normale\ unitario}$ dell'immobile è il seguente

$$V_{normale\ unit.} = [V_{valore\ OMI\ min.} + (V_{valore\ OMI\ max.} - V_{valore\ OMI\ min.}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4]: 1,05 =$$

$$= [1.000,00\text{€/mq} + (1.350,00 - 1.000,00)\text{€/mq} \times (0,5 + 3 \times 0,2) / 4]: 1,05 = \text{€}1.044,05/\text{mq}$$

Pertanto il valore dell'immobile, in forza del suddetto valore medio unitario, visto altresì l'allegato 2 del manuale della Banca dati dell'O.M.I. avente per oggetto le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani...", resta così definito:

$$(100\% S_{superficie\ lorda\ abitazione} \times V_{valore\ unitario\ abitazione}) + (50\% S_{superfici\ cantina} \times V_{valore\ unitario\ abitazione}) + (10\% S_{superfici\ aree\ scoperte} \times V_{valore\ unitario\ abitazione})$$

$$= (90\text{mq} + 25\text{mq} + 4,5\text{mq}) \times \text{€}1.044,05/\text{mq} = \text{€}124.763,97$$

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, detratto gli oneri di accertamento di conformità ed eseguito l'abbattimento del 15% disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ne segue che il valore della porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura previo arrotondamento è pari a:

[(1 - 0,15) x €.124.763,97] - € 6.000,00 = **€. 100.000,00**

---**.** **---

15. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

Trascr. relativa alla formalità nn.7956R.G. e 5961R.P. del 20/02/2023

MOLA di Bari, li 08/01/2024



Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2c5c363fed46aae18394a



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato "A" - Decreto ex Artt. 559 e 569 C.P.C.
- Allegato "B.1" - FOGLIO FG. 15 PART. 468 SUB 6
- Allegato -B.2-- COMUNE TRIGGIANO FG. 15 PART. 468 SUB 6
- Allegato -B.3-- VISURA FG. 15 PART. 468 SUB 6 DI TRIGGIANO
- Allegato -C- - Comunicazione accesso immobili staggiti
- Allegato -D- - VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- Allegato -E.- - Atto di compravendita Notaio Trono Del 23/03/2001
- Allegato -F- - Istanza accesso atti Comune di Triggiano
- Allegato -G- - Risposta del Comune di Triggiano
- Allegato -H- - Ispezione ipotecaria-
- Allegato -I.1- - Richiesta stato civile
- Allegato -I.2- - Estratto di matrimonio
- Allegato -L.1- - rilievo topografico f.15-p.468-sub.6
- Allegato -L.2- - rilievo fotografico f.15-p.468-sub.6
- Allegato -M- - Agenzia Entrate-quotazioni immobiliari

