

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIULIO MADARO

Via Vittorio Veneto, 297 - 70043 Monopoli (BA)

Tel. 3938044444 - Fax 080.8918199

E-mail: giuliomadaro@libero.it

Pec: giulio.madaro7159@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE di BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 717/2017 Reg. Gen. Esec.

G.E.: Dott. ANTONIO RUFFINO

**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI formulate alla
PERIZIA ESTIMATIVA dei beni pignorati nella
procedura promossa da
AVV. FRANCESCO SCAVO
in danno di**

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI formulate alla CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel
procedimento di esecuzione immobiliare promosso dall'Avv. FRANCESCO SCAVO in danno di



Giudice dell'esecuzione : Dott. ANTONIO RUFFINO.

Procedura N° 717/2017 Reg. Gen. Esec.

Il sottoscritto ha preso visione delle richieste di chiarimenti dei legali delle parti, riportate nei verbali d'udienza del 09 marzo e del 22 giugno u.s..

Per quanto concerne la richiesta dell'Avv. Fabio Cassano, legale della sig.ra [redacted] il sottoscritto, in sede di rielaborazione della stima del lotto N° 11 trasmesso in data 27/02/2018, ha già evidenziato che le chiusure a verande dei due balconi sono state effettuate abusivamente, per cui vanno rimossi i manufatti installati per tale trasformazione. Inoltre, a parere del sottoscritto, in riferimento alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii., detto abusivismo non è sanabile, in quanto il pignoramento esistente su detto immobile risale al 19/09/2017, ossia ad epoca successiva all'ultimo condono edilizio, per cui non è possibile richiedere l'applicazione della sanatoria prevista dalla Legge suddetta e successive proroghe. L'ultimo comma dell'art. 40 di detta legge, infatti, prevede la possibilità di sanare abusivismi realizzati su immobili sottoposti a procedure esecutive "purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge" (il pignoramento di 1/24, invece, è del 19/09/2017). Si precisa, comunque, che le opere potrebbero essere sanabili ai sensi della Legge Regione Puglia N.14 del 30/07/2009 e ss.mm.ii., denominata "Piano Casa", ma, certamente, il relativo onere sarebbe antieconomico, trattandosi di due verande di modesto valore (infatti, per utilizzare le disposizioni di detta legge sono prescritti adempimenti che coinvolgono l'intera palazzina); a ciò aggiungasi che l'applicabilità della legge è limitata la 31/12/2018, salvo ulteriori proroghe.

Il creditore precedente, Avv. Scavo, formula diverse osservazioni, alle quali il sottoscritto si accinge a fornire i dovuti chiarimenti.

- 1) Si sostiene che la relazione del sottoscritto sarebbe stata "alquanto carente e per alcuni versi fuorviante", in quanto non avrebbe "assolutamente chiarito la vicenda per cui da parte delle germane [redacted] vi è stata una rinunzia all'eredità del padre [redacted], mentre dalla costituzione di entrambe con l'Avv. Enrica Triggiani le stesse si dichiarano coeredi". E ancora che "il C.T.U. non ha individuato alcuna quota di comproprietà in capo alle [redacted] nominate". Va premesso che l'atto di costituzione in giudizio da parte dell'Avv. Enrica Triggiani è datato 06 marzo 2018, mentre la relazione del sottoscritto è datata 07 febbraio 2018 e risulta depositata in cartaceo in Cancelleria e trasmessa sia al Sig. Giudice che all'Avv. Scavo ed all'esecutato in pari data. Come pure va chiarito che il sottoscritto aveva il dovere di accertare la quota di proprietà dell'esecutato e procedere alla relativa stima, non avendo ricevuto alcun

incarico di redigere un progetto di divisione (in tal caso avrebbe avuto certamente l'onere di accertare le quote degli altri comproprietari). Da pag. 3 a pag. 5 della propria relazione, il sottoscritto ritiene di aver chiaramente elencato i trasferimenti di proprietà dello stabile in Bari alla Via Vallona fino alla data del 04/12/2017, data dell'ottenimento dagli uffici catastali delle visure storiche delle dieci unità immobiliari, allegate alla relazione di perizia sotto le lettere "E", "I", "P", "T", "Y", "C1", "H1", "O1", "T1" e "Y1".

Alla suddetta data del 04/12/2017, in Catasto risultavano ancora usufruttuaria parziale la sig.ra

madre dei germani) e comproprietari i figli nelle seguenti percentuali:

proprietaria per 41/120 pari a	123/360
ale proprietario per	113/360
a proprietario per	68/360
proprietario per	113/360
a proprietaria per 41/120 pari a	123/360
Sommano	<u>540/360</u>

E' evidente, quindi, che dette percentuali non erano attendibili.

Pertanto, il sottoscritto, da pag. 3 a pag. 5 della sua relazione si era soffermato sui passaggi di proprietà dello stabile dal 03/10/1961 (data della morte del sig. marito della sig.ra e padre dei suddetti 5 germani). Poiché dalla visura catastale dell'appartamento di Via Cannello Rotto si evinceva sia la data della morte della sig.ra che quella del sig. , il sottoscritto aggiornava le quote di comproprietà anzidette nei seguenti termini (come si legge a pag. 5 della relazione):

proprietaria del	26,68 %
proprietaria del	26,68 %
proprietario del	25,29 %
proprietario del	13,48 %
proprietaria del	<u>7,87 %</u>
Sommano	<u>100,00%</u>

Soltanto dopo il deposito della relazione di perizia, il sottoscritto è venuto a conoscenza della morte del sig. particolare che non modificava il contenuto di detta relazione, atteso che non inficiava la quota di proprietà dell'esecutato sig

Il 13/06/2018 richiedeva una ulteriore visura storica di una unità immobiliare dello stabile di Via Vallona, allegata alla presente sotto la lettera "A", constatando che dal 12/12/2017 (ossia dopo il rilascio della documentazione catastale inserita in perizia) era variata l'intestazione catastale nei seguenti termini:

proprietaria per 816/10368 pari al	7,87 %
proprietaria per 2766/10368 pari al	26,68 %



proprietario per 1398/10368 pari al	13,48 %
proprietaria per 2766/10368 pari al	26,68 %
Sommano	<u>74,71 %</u>

Il restante 25,29 % di pertinenza del defunto sig. su detta visura risulta intestata per l'usufrutto alla vedova sig.ra (in ragione dei 2622/10368 pari al 25,259 %) e in nuda proprietà a:

a nuda proprietaria per 874/10368 pari al	8,430 %
nudo proprietario per 874/10368 pari al	8,430 %
nuda proprietaria per 437/10368 pari al	4,215 %
nuda proprietaria per 437/10368 pari al	4,215 %
Sommano	<u>25,29 %</u>



Quindi, la quota di proprietà dell'esecutato, anche catastalmente, allo stato attuale, è del 13,48 % come determinata dal sottoscritto nella relazione di C.T.U., per cui non necessita il richiesto "allineamento catastale".

- 2) Per quanto concerne la stima delle singole unità immobiliari, sono stati utilizzati i valori unitari correnti attualmente nella città di Bari, tenuto conto della vetustà dei beni, del mediocre tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile per un completo giudizio di stima.

Alle unità immobiliari aventi altezza interna di m. 2,45 o m. 2,55, ubicate a piano terra e piano ammezzato (lotti N° 2, N° 5 e N° 6), il sottoscritto ha attribuito il valore unitario di € 1.500,00 al mq; ai due appartamenti di primo piano (lotti N° 7 e N° 8), aventi altezza interna di m. 3,80 ha assegnato il valore unitario di € 2.000,00; ai due appartamenti di secondo piano (lotti N° 9 e N° 10), aventi altezza utile di m. 3,25 uno e m. 3,00 l'altro, ha assegnato un valore unitario di € 1.800,00, stante l'assenza di ascensore; ai restanti lotti ha assegnato i seguenti valori unitari: € 500,00 al cortile (lotto N°1); € 800,00 al locale privo di rete idrico-fognante (lotto N°4); € 1.500,00 all'unità immobiliare (lotto N°3) avente accesso indipendente dal civico 22 di Via Vallona, costituito dal vano alla strada con altezza interna di m. 3,00 (minima) e m. 4,55 (massima) e da quello retrostante avente altezza interna di m. 2,45.

- 3) Per quanto riguarda il "progetto di scorporo della quota del debitore", relativamente allo stabile di Via Vallona (atteso che dagli atti si evince la volontà della sig.ra di acquistare la quota dell'appartamento di Via Canello Rotto, ossia del lotto N° 11), il sottoscritto ha preliminarmente determinato il valore complessivo dello stabile, valore ottenuto sommando i valori dei primi dieci lotti di perizia, ossia:

Lotto N° 1: Cortile interno di Via Vallona n. 20	€ 15.750,00
Lotto N° 2: Appartamento a piano terra di Via Vallona n. 20	€ 54.000,00
Lotto N° 3: Appartamento a piano terra di Via Vallona n. 22	€ 61.500,00

Lotto N° 4: Locale a piano terra di Via Vallona n. 20	€ 13.680,00
Lotto N° 5: Appartamento a piano rialzato di Via Vallona n. 20 (a sinistra)	€ 54.000,00
Lotto N° 6: Appartamento a piano rialzato di Via Vallona n. 20 (a destra)	€ 54.900,00
Lotto N° 7: Appartamento a primo piano di Via Vallona n. 20 (a destra)	€ 128.220,00
Lotto N° 8: Appartamento a primo piano di Via Vallona n. 20 (a sinistra)	€ 142.000,00
Lotto N° 9: Appartamento a secondo piano di Via Vallona n. 20 (a destra)	€ 58.968,00
Lotto N° 10: Appartamento a secondo piano di Via Vallona n. 20 (a sinistra)	€ 43.340,00
Sommano	€ 626.358,00

Atteso che il debitore è proprietario del 13,48% dell'intero, la sua quota ha un valore di € (626.358,00 x 13,48 : 100) = € 84.433,06 che si arrotondano ad € **84.430,00** (Euro ottantaquattromilaquattrocentotrenta/00).

Il sottoscritto ha proceduto, pertanto, ad individuare i lotti di valore pari o leggermente superiore alla quota spettante al debitore. Ha, preliminarmente, scartato i lotti N° 7 e N° 8, ciascuno di valore di gran lunga superiore ad € 84.430,00.

Le soluzioni costituite da beni aventi valore di poco superiore a quello di pertinenza del sig. (atteso che non vi è soluzione avente identico valore), sono due.

La prima è costituita dai seguenti immobili:

1) Cortile interno di Via Vallona n. 20 (lotto N° 1) del valore di	€ 15.750,00
2) Appartamento a piano terra di Via Vallona n. 22 (lotto N° 3) del valore di	€ 61.500,00
3) Locale al piano terra di Via Vallona n. 20 (lotto N° 4) del valore di	€ 13.680,00
Sommano	€ 90.930,00

Detta soluzione comprende beni aventi un valore di € (90.930,00 – 84.430,00) = € **6.500,00** superiori alla quota di pertinenza del debitore.

La seconda soluzione comprende i seguenti beni:

1) Cortile interno di Via Vallona n. 20 (lotto N° 1) del valore di	€ 15.750,00
2) Locale al piano terra di Via Vallona n. 20 (lotto N° 4) del valore di	€ 13.680,00
3) Appartamento a secondo piano di Via Vallona n. 20 (lotto N° 9) del valore di	€ 58.968,00
Sommano	€ 88.398,00

In tale ipotesi, i beni hanno un valore di € (88.398,00 – 84.430,00) = € **3.968,00** superiori alla quota di pertinenza del debitore.

Altre soluzioni determinerebbero valori di gran lunga superiori a quanto spettante al debitore oppure valori inferiori (ipotesi quest'ultima non presa in considerazione dal sottoscritto, in quanto non percorribile per via della conseguenziale integrazione a conguaglio da parte dei numerosi comproprietari).

