



**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**  
 Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto ( Ba) - tel/fax 080-3718166  
 C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723  
 ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

**N. 110/2023 R.G.E.**



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**TRIBUNALE DI BARI**

**ASTE GIUDIZIARIE**

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ASTE GIUDIZIARIE**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ASTE GIUDIZIARIE**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 110/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Antonio Ruffino

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**DEBITORI**

[REDACTED]

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**L'ESPERTO**

**ING. DOMENICO AVENA**  
 Via R. Pasculli n. 64  
 70032 Bitonto (BA)

**ASTE GIUDIZIARIE**

**PROSSIMA UDIENZA**

14/2/2024

**ASTE GIUDIZIARIE**

Bari, data invio telematico

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**





## SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 6
Risposte ai quesiti	pag. 7
2. Controllo della completezza della documentazione (art. 567 co.2 CPC)	Pag. 7
3. Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza del beni pignorato	pag. 8
4. Descrizione analitica dell' unità immobiliare componente il lotto	pag. 9
5. Lo stato di possesso del bene	pag. 13
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato	pag. 13
7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 13
8. Valutazione immobiliare del lotto	pag. 15

## ELENCO ALLEGATI:

- n.1: Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- n.2: Verbale di sopralluogo del 6/11/2023;
- n.3: Planimetria catastale dell' immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.40 p.lla 736 sub. 23;
- n.4: Visura catastale dell' immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.40 p.lla 736 sub. 23;
- n.5: Ispezione ipotecaria aggiornata dell' immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.40 p.lla 736 sub. 23;
- n.6: Concessione edilizia in sanatoria n°775 in data 8/11/1991 (pratica Condono n°904)
- n.7: Dia n°100/2000 per lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile;
- n.8: Titolo di provenienza: Atto del 09/02/2000, Pubblico ufficiale R. PERCHINUNNO Repertorio n. 35862 - Sede BARI (BA) Registrazione n. 873 - registrato in data 29/02/2000;
- n.9 : Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e Certificato di residenza del creditore e debitore;
- n.10: Planimetria del lotto di vendita;
- n.11: Foto del lotto di vendita (n. 19 fotografie);
- n.12: Attestato di Prestazione Energetica.
- n.13: Comunicazione dell'amministratore in merito agli insoluti condominiali.°



## PREMESSA

Con decreto ex artt. 559 e 569 C.P.C. del 25/09/2023, l'Ill. mo G.E. Dott. Antonio Ruffino disponeva la nomina del sottoscritto dott. ing. Domenico AVENA, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6074 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n.2189, i qualità di Esperto stimatore nella procedura esecutiva n.110/2023 R.G.E.; inoltre nominava Custode giudiziario l'Avv. Giuseppe Vulpis.

Il sottoscritto, con deposito telematico del 18/10/2023, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. consistente nei seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al G.E. 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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E. il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n°26286/2019.*

*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.*

*In terzo luogo, l'Esperto deve precisare 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 esistenza 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., con la verifica di completezza sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuto questo preliminare controllo 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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 prestazione 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 del certificato 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del 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 procede 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 alleghi 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

## **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il Custode, avv. Giuseppe Vulpis, ha comunicato al debitore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno la data e l'orario del primo accesso all'immobile oggetto di procedura (all. n.1).

**PRIMO SOPRALLUOGO: Bitonto (BA), Viale Giovanni XXIII n.61, in data 6/11/2023 alle ore 9.30.**

Alle ore 9.30 del giorno 6/11/2023, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n.110/2023 R.G.E., ubicato in Bitonto (BA), Viale Giovanni XXIII n°61, al sesto piano, alla presenza del custode giudiziario, avv. Avv. Giuseppe Vulpis.

In quella occasione la [REDACTED], ha consentito l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava locato, ma occupato dal creditore procedente [REDACTED].

Il sottoscritto ha ispezionato l'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg. 40 p.la 736 sub. 23. Durante l'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto eseguiva rilievo metrico (all. n.10) e diverse fotografie dell' unità immobiliare oggetto della procedura (all. n.11). [REDACTED] consentiva la visione del libretto d'impianto dell'immobile pignorato di cui l'Esperto eseguiva copia fotografica.

Il custode giudiziario ha redatto il relativo verbale (all. n. 2) dandone lettura al debitore presente.

In merito al bene immobile periziato sono state eseguite le seguenti indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre telematicamente la



visura e la planimetria catastale dell' immobile pignorato (all. nn. 3, 4), ma anche l'ispezione ipotecaria aggiornata in data 17/1/2024 con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.5);

- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale, estrarne i titoli abilitativi e verificarne la legittimità urbanistica (all. n. 6,7);

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, secondo due metodologie:

1. di tipo "diretto" presso Agenzie Immobiliari del Comune di Bitonto (BA);
2. di tipo "indiretto" mediante l'esame dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso Camera di Commercio di Bari.

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 CPC**

In prima istanza, l' Esperto, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567 co. 2 CPC, che il creditore ha regolarmente allegato, consistente nel deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, visura storica e nota di trascrizione del pignoramento.

L'esperto precisa che i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato coincidono con quelli riportati nella suddetta documentazione e che la stessa risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 06/04/2023 (all. n.8).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto (all. 9). Dal suddetto certificato si evince che:

- il creditore e il debitore hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- con provvedimento del Tribunale di BARI n. 5411 / 2017 in data 30.11.2017 e' stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio;
- con sentenza del Tribunale di BARI n. 724 / 2019 in data 18.02.2019, passata in giudicato il



19.09.2019, e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto.

### **3. ESATTA ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO: DESCRIZIONE SINTETICA, UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESATTA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO**

Considerata la consistenza e le caratteristiche distributive del cespite pignorato al fine di garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, il sottoscritto Esperto stimatore individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

#### **3.1. Formazione e descrizione sintetica del lotto di vendita.**

Il lotto di vendita risulta composto da un unico immobile di seguito descritto:

*Piena proprietà del seguente immobile:*

1) *Appartamento al sesto piano, con ingresso da una porta frontale per chi sale le scale, confinante con Viale Giovanni XXIII, vano scale, cortile interno e altro appartamento del condominio, con accesso da androne condominiale ubicato al civ. n.61 di Viale Giovanni XXIII.*

*Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 40 particella 736 sub. 23, Viale Giovanni XXIII n.61, piano 6, Cat. A/2, Classe 3, Vani 8,5, Rendita Euro 1009,67.*

#### **3.2. Individuazione nel territorio comunale**

Il cespite oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Bitonto in zona omogenea B di completamento del vigente PRG.

Tali immobili ricadono in un stabile multipiano condominiale composto da un piano terra e sei piani fuori terra, con accesso dal civico n.61 di Viale Giovanni XXIII. L'immobile, in zona centrale, è prospiciente la Villa Comunale ed è ubicato in prossimità del Corso Vittorio Emanuele.

#### **3.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.**

In data 31/10/2023 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, la planimetria catastale (all. n. 3) e la visura attuale (all. n. 4) della unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 40, p.lla 736 sub. 23.

Segue dettaglio della visura catastale.



**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**  
 Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166  
 C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723  
 ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

**N. 110/2023 R.G.E.**

Unità immobiliare					Comune di Bitonto (Codice A893)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		40	736	23			A/2	3	8,5 vani	Totale: 182m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 175m <sup>2</sup>	Euro 1009,67
Indirizzo					Viale Giovanni XXIII n°61, piano 6°						
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]			[REDACTED]			

Si precisa che il sottoscritto ha verificato l'esatta corrispondenza tra i dati catastali della suddetta unità immobiliare e quelli specificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nei certificati della Conservatoria dei RR.II.

### 3.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che il debitore Nicola Vitone è proprietario dell'immobile pignorato e in merito alla provenienza ventennale del cespite alla data di trascrizione del pignoramento del 06/04/2023, si precisa quanto segue:

\* All'esecutato [REDACTED], l'intera proprietà dell'immobile sita in Bitonto e censita al Foglio 40 Particella 736 Sub. 23 è pervenuta per atto di compravendita del 9/2/2000 Numero repertorio 35862 Raccolta 9844 Notaio Remigio Perchinunno Sede Bitonto (BA) registrato in data 29/02/2000 al n°873 da potere di Agostinacchio Annalisa nata il 17/05/1963 a Trani, codice fiscale GSTNLS63E57L328O, titolare del diritto di usufrutto e da potere di Agostinacchio Vito nato a Penne (PE) il 30/01/1926, codice fiscale GSTVTI26A30G438N, titolare del diritto di nuda proprietà.

### 4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITA' IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA.

Il LOTTO UNICO di vendita è costituito da:

1) *Piena proprietà di appartamento al sesto piano, con ingresso da una porta frontale per chi sale le scale, confinante con Viale Giovanni XXIII, vano scale, cortile interno e altro appartamento del condominio, con accesso da androne condominiale ubicato al civ. n.61 di Viale Giovanni XXIII.*

*Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 40 particella 736 sub. 23, Viale Giovanni XXIII n.61, piano 6, Cat. A/2, Classe 3, Vani 8,5, Rendita Euro 1009,67.*



#### **4.1. Ubicazione e accessi e confini**

Il cespite oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Bitonto in zona tipizzata B del vigente PRG.

L'immobile ricade in un stabile multipiano condominiale composto da un piano terra e sei piani fuori terra.

L'accesso all'appartamento posto al sesto piano avviene mediante androne e vano scala ubicato al civ. 61 di Viale Giovanni XXIII. Si precisa che le stabile è dotato di ascensore.

L'appartamento confina con Viale Giovanni XXIII, vano scala condominiale, cortile interno e altro appartamento del condominio.

#### **4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato**

Il fabbricato condominiale è un caseggiato con tipologia in linea composto da più appartamenti per piano ed organizzato su sette livelli: ovvero da un piano terra destinato ad attività prevalentemente commerciale, e sette livelli con destinazione prevalentemente residenziali.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a scheletro indipendente in conglomerato cementizio armato e solai latero-cementizi.

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza semplice: le facciate sono interamente intonacate a civile con colori bianco e rosso, con ringhiere in ferro e vetro.

#### **4.3. Parti comuni condominiali**

L'immobile oggetto della procedura fa parte di uno stabile condominiale, per cui presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

#### **4.4. Descrizione analitica del lotto di vendita**

##### 4.4.1 Descrizione analitica dell'appartamento

Il cespite formante il lotto di vendita è di seguito descritto:

*Appartamento al sesto piano, con ingresso da una porta frontale per chi sale le scale, confinante con Viale Giovanni XXIII, vano scale, cortile interno e altro appartamento del condominio, con accesso da androne condominiale ubicato al civ. n.61 di Viale Giovanni XXIII.*

*Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Bitonto al foglio 40 particella 736 sub. 23, Viale Giovanni XXIII n.61, piano 6, Cat. A/2, Classe 3, Vani 8,5, Rendita Euro 1009,67.*

L'appartamento presenta una superficie lorda interna di circa 184 m<sup>2</sup> e una superficie



calpestabile comprensiva del balcone e della veranda condonata pari a circa 187,10 m<sup>2</sup>.

Pertanto, la superficie commerciale comprensiva delle superfici scoperte è di 193,00 m<sup>2</sup>.

L'immobile è composto dai seguenti vani:

- n°2 soggiorni/pranzo, un vano cucina, un disimpegno, n°2 servizi igienici, n°2 camere da letto, un ripostiglio esterno, n°2 ripostigli interni, una veranda condonata.

Infine è dotato di un balcone prospiciente Viale Giovanni XXIII.

Tutti i vani abitabili sono illuminati ed areati naturalmente compresi i servizi igienici. I vani interni presentano altezze interne nette di circa 2,96 m.

In merito alle caratteristiche costruttive dell'appartamento esaminato risulta quanto segue:

*- Pavimentazione e rivestimenti vari*

L'appartamento, ad eccezione del servizio igienico (denominato w.c. 2 nell' allegato n. 10) e della cucina, presenta una pavimentazione in parquet in rovere; la cucina presenta un pavimento in piastrelle quadrate in gres porcellanato effetto cotto.

Il servizio igienico (denominato w.c.2 nell'allegato n. 10) è pavimentato con piastrelle in gres di color beige chiaro, effetto pietra, posate ortogonalmente ed è rivestito a parete con piastrelle di color beige chiaro posate ortogonalmente culminanti in una greca con motivi a rombi.

La veranda presenta un pavimento in ceramica con effetto cotto, mentre il balcone prospiciente Viale Giovanni XXIII è pavimentato con piastrelle in gres effetto parquet, posate a correre.

*- Infissi interni ed esterni*

Gli infissi esterni sono in legno/alluminio a taglio termico dotate di tapparelle.

Le porte interne sono di due tipi:

- impiallacciate in legno, essenza noce, a scomparsa o scorrevoli nella zona giorno;
- laccate bianche a battente o a scomparsa per la zona notte.

*- Pareti e soffitti.*

Le pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate di color bianco con alcune pareti di color nero.

*- Servizi igienici*

L'immobile è dotato di due servizi igienici completi di cui uno dotato di vasca con idromassaggio e l'altro di doccia.



*- Impianto idrico - fognante:*

L'impianto idrico-fognante è collegato alla montante condominiale e serve i servizi igienici e la cucina.

*- Impianto elettrico, citofonico*

Segue descrizione: impianto di illuminazione sottotraccia a parete o a soffitto e di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in materiale plastico, a 230V, con quadro generale in materiale plastico con un magnetotermico differenziale e interruttori magnetotermici completo di interruttori, prese, frutti, placche; impianto telefonico, TV e citofonico.

*- Impianto termico*

L'impianto termico autonomo è del tipo a collettore con corpi scaldati in ghisa e caldaia a condensazione a gas metano, ditta Beretta, ubicata nella veranda condonata, installata nel 1999, con potenza nominale utile di 28 Kw. I radiatori in ghisa sono privi di valvole termostatiche. L'immobile è dotato di libretto di impianto.

Con riferimento all'immobile lo scrivente ha allegato l'attestato di prestazione energetica APE ( all. 12).

*- Stato di manutenzione e conservazione*

Le parti comuni, in particolare la facciata prospiciente Viale Giovanni XXIII, versano in buone condizioni in quanto oggetto di recente intervento manutentivo delle parti comuni. Per quanto concerne l'interno, ovvero le finiture, quali pavimenti, rivestimenti e infissi, l'immobile è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2000 legittimato da DIA n°100/2000 Al momento del sopralluogo non si ravvisano segni particolari di degrado.

Da un esame visivo emerge che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è buono.

**5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

All'esecutato XXXXXXXXXX, l'intera proprietà dell'immobile sito in Bitonto e censito al Foglio 40 Particella 736 Sub. 23 è pervenuta per atto di compravendita del 9/2/2000 Numero repertorio 35862 Raccolta 9844 Notaio Remigio Perchinunno Sede Bitonto (BA)



**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**  
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto ( Ba) - tel/fax 080-3718166  
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723  
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

**N. 110/2023 R.G.E.**

registrato in data 29/02/2000 al n°873 da potere di Agostinacchio Annalisa nata il 17/05/1963 a Trani, codice fiscale GSTNLS63E57L328O, titolare del diritto di usufrutto e da potere di Agostinacchio Vito nato a Penne (PE) il 30/01/1926, codice fiscale GSTVTI26A30G438N, titolare del diritto di nuda proprietà .

Al momento dei sopralluoghi, l'appartamento oggetto di pignoramento risultava essere occupato [REDACTED], così come riferiva il creditore stesso in occasione del primo accesso.

Il sottoscritto ha inoltre estratto il certificato di residenza del Creditore procedente.

## **6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di fabbricato realizzato in forza di concessione edilizia n.72 /62 e lo stato legittimo dell'immobile è sancito dalla concessione in Sanatoria n°775 del 8/11/1991 (condono veranda) e dalla Dia n°100/2000 relativi a lavori di manutenzione straordinaria con nuova distribuzione interna.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto ed esaminate le planimetrie allegate ai succitati titoli abilitativi non si rilevano difformità edilizie tra lo stato assentito dalle suddette pratiche edilizie e l'attuale stato dei luoghi.

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **7.1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario**

A carico dell'aggiudicatario non gravano gli oneri della regolarizzazione edilizio-catastale.

### **7.2. Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.**

Come risulta dai certificati della Conservatoria dei RR.II. delle iscrizioni e trascrizioni, gravano sull'immobile di cui al Foglio 40 Particella 736 Sub. 23 le seguenti formalità pregiudizievoli

(all. n.6):

- **ISCRIZIONE NN. 17965/2286 del 22/05/2013-** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/05/2013, Numero di repertorio 35230/16693 Notaio ROBERTO BERARDI Sede RUVO DI PUGLIA (BA), a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C. A.R.L. Sede MILANO Codice fiscale



**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**  
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto ( Ba) - tel/fax 080-3718166  
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723  
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

**N. 110/2023 R.G.E.**

00715120150, [REDACTED]

[REDACTED] - capitale € 150.000,00 Totale 225.000,00 Durata 15 anni.

- **TRASCRIZIONE NN. 20917/14924 del 13/05/2019** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/04/2019 Numero repertorio 1080/2019 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO Sede BARI, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE NN.16692/12558 del 06/04/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/02/2023 Numero di repertorio 291 emesso da UNEP-CORTE D'APPELLO Sede BARI, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

### 7.3. Spese condominiali

In merito ad eventuali insoluti condominiali e a delibere condominiali relative a lavori sulle parti comuni si precisa quanto segue.

Alla data del 17/01/2024 gli insoluti condominiali ammontano a €133,65 e che non sussistono delibere condominiali afferente futuri lavori condominiali.

Infine le spese di gestione condominiale relative all'appartamento pignorato per l'anno 2023 sono state pari a €983,65 (all. n.13).

## 8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

### 8.1 Criteri di stima utilizzati

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".



Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bitonto, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

## **8.2 Determinazione della superficie commerciale**

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 (allegato C) e infine dalla norma tecnica di riferimento la *UNI EN 15733/2011*. Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

a) **Superficie utile lorda vani principali e vani accessori a servizio** (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi)

- 1,00 per appartamento principale;

b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell' unità immobiliare**

- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 0,1 fino alla superficie dell'UI poi 0,02 per area scoperta;

c) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto dell' unità immobiliare**

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte, verande)

- 0,50 se comunicanti con i vani principali;



- 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie commerciale valutata con i suddetti criteri.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento Fg. 40 p.lla 736 sub23	Soggiorno n.1	49,50 m <sup>2</sup>	184,00m <sup>2</sup>
	Soggiorno n.2	41,40 m <sup>2</sup>	
	Cucina	9,35 m <sup>2</sup>	
	w.c.1	4,20 m <sup>2</sup>	
	w.c.2	6,50 m <sup>2</sup>	
	Disimpegno	8,55 m <sup>2</sup>	
	Letto 1	15,90 m <sup>2</sup>	
	Letto 2	15,90 m <sup>2</sup>	
	Ripostiglio esterno	1,55 m <sup>2</sup>	
	Rip. 1	2,90 m <sup>2</sup>	
	Rip. 2	8,20 m <sup>2</sup>	
	Veranda condonata	10,85m <sup>2</sup>	5,40 m <sup>2</sup>
	Balcone	12,30m <sup>2</sup>	3,70m <sup>2</sup>
	<b>SUPERFICIE TOTALE APPARTAMENTO</b>	<b>187,10 m<sup>2</sup></b>	<b>193,10 m<sup>2</sup></b>

Si arrotonda la superficie commerciale dell'appartamento a 193 m<sup>2</sup>.

### 8.3. Determinazione del più probabile valore della proprietà superficaria del lotto

#### 8.3.1 - . Determinazione del più probabile valore della proprietà superficaria dell'appartamento

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti disponibili, si ritiene congruo ed equo fissare:

- il valore di mercato al metro quadrato  $V_u$  di un immobile agibile con destinazione abitazione di tipo civile (categoria A2) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **1.800,00 €/m<sup>2</sup>** (diconsi milleottocento/00 euro al metro quadrato);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento occorre correggere il valore  $V_u$  in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **stato di manutenzione e conservazione interne:  $I_1 = 1$** ; tiene conto della circostanza che l'immobile esaminato, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e dotato di finiture di discreto pregio;



**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**  
 Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166  
 C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723  
 ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

**N. 110/2023 R.G.E.**

- **caratteristiche distributive:**  $I_2 = 1$ ; in considerazione della circostanza che il lay-out distributivo consente una separazione tra zona giorno e zona notte;
- **condizione delle parti comuni:**  $I_3 = 1$ ; le parti comuni condominiali sono state interessate da un recente intervento di manutenzione;
- **coefficiente di piano:**  $I_4 = 1$ ; l'appartamento è ubicato al piano sesto di uno stabile condominiale munito di ascensore;
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali:**  $E_1 = 1$ ; l'immobile è ubicato in zona centrale di fronte alla Villa comunale;
- **presenza di posto auto pertinenziale:**  $E_2 = 0,97$ , l'appartamento non dispone di posto auto pertinenziale ma può usufruire di parcheggi liberi e a pagamento nelle immediate vicinanze.

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore  $V_{uc}$ :

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times E_1 \times E_2 = 1.750,00€ \text{ (valore arrotondato).}$$

Tutto ciò premesso, detti S la superficie commerciale vendibile dell'appartamento,  $C_R$  gli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale e  $I_C$  le spese condominiali insolute, il più probabile valore di mercato  $V_B$  della proprietà superficaria dell'immobile, risulta essere pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R - I_C = (1.750,00 \times 193,00)€ - €133,65 = €337.616,35.$$

**Si arrotonda il suddetto valore a €338.000,00.**

#### **8.4 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICARIA DEL LOTTO DI VENDITA**

Il valore del lotto di vendita  $V_L$  si ottiene applicando al suddetto valore  $V_B$  il **coefficiente  $C_F$  di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85**, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto  $V_L$ , ammonta a:

$$V_L = V_B \times C_F = €287.300,00.$$

In conclusione, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €287.000,00 (diconsi euro duecentoottantasettemila/00).**

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.17 pagine dattiloscritte e di n°13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. dott. Antonio Ruffino per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto  
 Ing. Domenico AVENA

Pag. 17 di 17