



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. 119/2024 R.G.E.



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 119/2024 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Marina Cavallo

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

L'ESPERTO

[REDACTED]

PROSSIMA UDIENZA

17/9/2025

Bari, data invio telematico



PREMESSA

Con decreto ex artt. 559 e 569 C.P.C. del 11/03/2025, l'Ill. mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo 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, in qualità di Esperto stimatore nella procedura esecutiva n.119/2024 R.G.E.; inoltre nominava Custode giudiziario l'avv. Manobianca Nicola.

Il sottoscritto, con deposito telematico del 12/03/2025, 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 procedente 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 effettui 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, verifici 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, verifici 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 ostantive; 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



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. 119/2024 R.G.E.

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, l'avv. Manobianca Nicola, ha comunicato al debitore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e al difensore del creditore procedente mediante pec la data e l'orario del primo accesso all'immobile oggetto di procedura (all. n.1).

PRIMO SOPRALLUOGO: Gioia del colle (BA), Via Palestro n.62, in data 8/4/2025 alle ore 10.00.

Alle ore 10.00 del giorno 8/4/2025, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n.119/2024 R.G.E., ubicato in Gioia del Colle (BA), Via Palestro n.62, ai piani primo e secondo, alla presenza del custode giudiziario, l'avv. Manobianca Nicola.

In quella occasione gli esecutati, hanno consentito l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere non occupato.

Il sottoscritto ha ispezionato l'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al Fg.61 p.la 3293 sub. 2. 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). Gli esecutati consentivano 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. 1b) dandone lettura ai debitori presenti.

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



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. 119/2024 R.G.E.

- 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 10/07/2025 con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.5);
- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gioia del Colle 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 Gioia del Colle (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 nella certificazione notarile a firma del notaio Vincenzo Calderini.

L'Esperto precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato coincidono con quelli riportati nella suddetta certificazione e che la stessa risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 20/03/2024.

Lo scrivente ha inoltre depositato il certificato congiunto di residenza e stato di famiglia del debitore rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Gioia del Colle (all. 9).



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. 119/2024 R.G.E.

Tale immobile insiste su un edificio che presenta un altro cespite a piano terra non oggetto della presente procedura.

L'immobile presenta accesso autonomo dal civico n.62 di Via Palestro, ed è situato esternamente al perimetro del nucleo antico di Gioia del Colle.

L'abitazione è ubicata al primo piano, con ingresso a destra per chi sale la rampa di scala interna, pertinenza dell'appartamento. Lo stabile su cui insiste il cespite pignorato è identificato dalla particella n° 3293 e confina a nord con via Palestro, a sud con la particella di cui al Fig. 61 p.la 3296, a est con le particelle di cui al Fig.61 p.lle 3294 e 3297 e a ovest con le particelle di cui al fig. 61 p.lle 3292 e 3286.

3.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 10/07/2025 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 storica (all. n. 4) della unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al fig. 61, p.la 3293 sub. 2.

Segue dettaglio della visura catastale.

Unità immobiliare					Comune di Gioia del Colle (Codice E038)						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		61	3293	2			A/4	4	4 vani	Totale: 115m ² Totale escluse aree scoperte:106m ²	Euro 340,86
Indirizzo					Via Palestro n°62, piano 1°,2°,3°						
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]			[REDACTED]			
2	[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 nella documentazione catastale.



3.4. Esatta provenienza del bene pignorato, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Il sottoscritto Esperto rileva che il creditore procedente, nell'avviare la procedura di espropriazione immobiliare, ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, ex art. 567, comma 2, c.p.c., richiesta per i debitori eseguiti e risalente ad atti di acquisto derivativo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento in data 10/03/2024.

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 della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Come indicato nella della certificazione notarile, l'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità dei [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], cui è pervenuto in forza di:

ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

4.1- Identificazione del lotto di vendita

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

Piena proprietà del seguente immobile:

Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Gioia del Colle (Ba) con ingresso autonomo dal civico 62 di via Palestro, organizzata su tre livelli collegati da scala interna di proprietà, costituita da un vano, due stanzette ed un servizio igienico al primo piano, due vani, una veranda prospiciente via Palestro, un servizio igienico e un ripostiglio al piano secondo, con sovrastante lastrico solare pertinenziale, confinante a



nord con via Palestro, a sud con la particella di cui al Fg. 61 n. 3296, a est con le particelle di cui al Fg.61 nn. 3294 e 3297 e a ovest con le particelle di cui al fg. 61 nn. 3292 e 3286.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al foglio 61 particella 3293 sub. 2, Via Palestro n°62, piani 1°, 2° e 3°, Cat. A/4, Classe 4, Vani 4, superficie catastale totale 115m², Rendita Euro 340,86.

4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato su cui insiste il bene

L'abitazione insiste su un fabbricato inserito sulla cortina muraria storica di via Palestro, avente un unico affaccio sulla suddetta via.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura in pietra o tufo e orizzontamenti voltati a piano terra e primo e solai in latero cemento al secondo piano.

La composizione architettonica dell'involucro edilizio del fabbricato è molto semplice, con una facciata intonacata color arancio, balcone aggettante a piano primo e solaio ligneo di copertura.

4.3. Parti comuni condominiali

L'immobile oggetto della procedura insiste in uno stabile non costituito in condominio ma che presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

4.4. Descrizione analitica del lotto di vendita

4.4.1 Descrizione analitica dell'abitazione

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

Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Gioia del Colle (Ba) con ingresso autonomo dal civico 62 di via Palestro, organizzata su tre livelli collegati da scala interna di proprietà, costituita da un vano, due stanzette ed un servizio igienico al primo piano, due vani, una veranda prospiciente via Palestro, un servizio igienico e un ripostiglio al piano secondo, con sovrastante lastrico solare pertinenziale confinante a nord con via Palestro, a sud con la particella di cui al Fg. 61 n. 3296, a est con le particelle di cui al Fg.61 nn. 3294 e 3297 e a ovest con le particelle di cui al fg. 61 nn. 3292 e 3286.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle al foglio 61 particella 3293 sub. 2, Via Palestro n°62, piani 1°, 2° e 3°, Cat. A/4, Classe 4, Vani 4, superficie catastale totale 115m², Rendita Euro 340,86.

L'abitazione presenta una superficie lorda interna di circa 106,00 m² e una superficie



calpestable comprensiva del balcone pari a circa 114,20 m². Pertanto, la superficie commerciale comprensiva delle superfici scoperte è di 115,00 m².

L'immobile è composto dai seguenti vani:

- vano scala interno con accesso autonomo dal civico n. 62 di via Palestro;
- un ambiente unico destinato a soggiorno, pranzo e cucina, n°2 vani ciechi e un piccolo servizio igienico a piano primo;
- due vani, una veranda prospiciente via Palestro, un servizio igienico e un ripostiglio al piano secondo, con sovrastante lastrico solare pertinenziale.

I diversi vani presentano altezza variabile e non sono tutti areati ed illuminati naturalmente, come meglio rappresentati nell'allegato n.10.

Si segnalano sin da subito alcune irregolarità urbanistiche meglio descritte successivamente.

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

- Pavimentazione e rivestimenti vari

L'abitazione presenta una pavimentazione non uniforme: cementine a piano primo, o gres porcellanato effetto cotto o graniglia di cemento al secondo piano.

Il servizio igienico a piano primo presenta piastrelle in ceramica quadrate di color grigio chiaro a pavimento e rivestimento. Il servizio igienico a piano secondo presenta un pavimento con piastrelle quadrate in gres effetto cotto e un rivestimento con piastrelle rettangolari di color rosa.

La veranda invece presenta pavimento e rivestimento con piastrelle quadrate in gres effetto pietra calcarea ad opus incertum.

- Infissi interni ed esterni

Anche gli infissi interni presentano diverse tipologie: in pvc a soffietto a piano terra e in alluminio al secondo piano, prevalentemente di color bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, di color bianco con persiane a lamelle orientabili anch'esse bianche.

- Pareti e soffitti.

Le pareti dell'abitazione presentano una boiserie in legno a piano primo e volte intonacate di color bianco. A primo piano invece le pareti sono tinteggiate color pastello e i soffitti di color bianco.



- Servizi igienici

L'immobile è dotato di due servizi igienici di cui quello al piano secondo dotato di doccia.

La cucina è ricavata in una nicchia a piano primo.

- 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 a radiatori in ghisa con caldaia a condensazione marca Vaillant modello VCWI180EH con potenza massima di 20,4kw installata nel 1988 ed ubicata in corrispondenza della veranda del secondo piano. L'immobile è dotato di libretto di impianto.

Con riferimento all'immobile lo scrivente ha prodotto l'attestato di prestazione energetica APE (all. 13).

- Stato di manutenzione e conservazione

La facciata prospiciente via Palestro, nonostante il suo stato di vetustà, si presenta in condizioni di manutenzione discreta, con interventi di ripristino e conservazione adeguati.

Le finiture interne evidenziano segni di degrado legati all'usura e a una carenza di interventi di manutenzione ordinaria. Si segnala inoltre la presenza di fenomeni di condensa localizzata al secondo piano.

5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Dall'esame della certificazione l'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



██████████, cui è pervenuto in forza di:

ATTO DI COMPRAVENDITA ██████████

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile non risultava essere occupato e distaccato dalle pubbliche utenze.

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

Lo stabile legittimato dell'immobile oggetto di pignoramento è quello rappresentato dall'unico titolo edilizio individuato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gioia del Colle (all. n.7,8), ovvero la sanatoria n. 66/1995.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con il suddetto titolo abilitativo, si rilevano difformità edilizie non sanabili. Tali difformità sono concentrate al secondo piano e consistono in:

- difformità delle volumetrie autorizzate: il solaio ligneo di copertura del secondo piano risulta essere totalmente abusivo in quanto non contemplato nella pratica di sanatoria, risulta posizionato ad un'altezza superiore rispetto a quella autorizzata determinando la formazione di volumetrie non autorizzate, ovvero maggiore altezza dei vani e un volume non autorizzato;
- Diversa distribuzione ed organizzazione dei vani rispetto alla situazione condonata.

Il vano centrale autorizzato come veranda risulta attualmente chiuso da un tramezzo e la scala di accesso al lastrico, ivi ubicata, risulta essere stata demolita; il terrazzo scoperto del secondo piano contemplato nella sanatoria è attualmente coperto da solaio ligneo e chiuso con infissi generando una veranda che interessa tutto il vano su via Palestro.

Sussiste anche una difformità catastale rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Per maggiore dettaglio si rimanda alla planimetria di rilievo di cui all'allegato n°10 ove è



possibile individuare le diverse tipologie di illeciti edilizi.

Si ritiene congruo ed equo fissare in euro diecimila i costi relativi alla demolizione degli illeciti edilizi e al ripristino della situazione autorizzata.

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 gravano gli oneri della regolarizzazione edilizio-catastale pari a circa €10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

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

Come risulta dalla certificazione notarile, gravano sull'immobile di cui al Foglio 61 Particella 3293 Sub. 2 le seguenti formalità pregiudizievoli:

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
 GARANZIA DI MUTUO**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO UFFICIALE GIUDIZIARIO

CORTE DI APPELLO DI BARI del 20 febbraio 2024 repertorio n. 1879 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 20 marzo 2024 al numero generale 13505 e al numero particolare 10366 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





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 dell'immobile pignorato, 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 Gioia del Colle, 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.

Si precisa che al fine della quantificazione della superficie utile si è fatto riferimento ai volumi e alle superfici legittimate ai sensi della sanatoria n°66/1995, ovvero ai grafici di cui all'allegato n°7

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	
Abitazione Fg. 61 p.Ila 3293 sub2	Zona giorno piano terra	25,60m ²	106,00m ²	
	Vano 1	9,50 m ²		
	Vano 2	8,10 m ²		
	W.C.1.	1,20 m ²		
	Vano 3	19,20 m ²		
	Wc al secondo piano, attuale ripostiglio	2,60 m ²		
	Cucina al secondo piano, attuale WC2	4,95m ²		
	Balcone primo piano	1,20 m ²		9 m ²
	Veranda centrale	6,90 m ²		
	Veranda su via Palestro	6,10m ²		
	Terrazzo secondo piano	9,35m ²		
	Terrazzo lastrico	19,50		
	SUPERFICIE TOTALE APPARTAMENTO	114,20 m²	115,00 m²	

8.3. Determinazione del più probabile valore della proprietà superficciaria del lotto

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 con destinazione abitazione di tipo popolare (categoria A4) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **800,00 €/m²** (diconsi ottocento/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: $I_1 = 0,97$** ; a causa della vetustà e della presenza di fenomeni di condensa al secondo piano;
- **caratteristiche distributive: $I_2 = 0,95$** ; in considerazione della circostanza che il lay-out distributivo presenta dei vani non illuminati ed areati naturalmente;
- **condizione delle parti comuni: $I_3 = 0,98$** ; seppur vetuste si presentano in discrete condizioni di conservazione ;
- **coefficiente di piano: $I_4 = 0,98$** ; l'abitazione è organizzata su tre livelli collegati da una rampa di scala non comoda da percorrere;
- **presenza di posto auto pertinenziale: $E_1 = 0,98$** , l'immobile è ubicato in un contesto connotato da una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

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

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times E_1 = 693,85\text{€}$$

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:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R - I_C = \text{€ } (693,85 \times 115,00) - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 69.792.75,00.$$

Si arrotonda il suddetto valore a €70.000,00.



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. 119/2024 R.G.E.

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 l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

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

$$V_L = V_B \times C_F = \text{€}59.500,00. \text{ (valore arrotondato a €}60.000,00\text{).}$$

In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00).

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.19 pagine dattiloscritte e di n°15 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. dott. Marina Cavallo per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA