

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott. Antonio Ruffino

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 367/2025



CREDITORE PROCEDENTE

ANDOR SPV S.r.l.,

con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, codice fiscale/p. iva 05428600265,
rappresentata da **Intrum Italy S.p.A.**, con sede in Milano (MI), Bastioni di Porta Nuova n. 19,
codice fiscale 10311000961, rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Sarina e domiciliata presso lo
studio dell'Avv. Luca Troisi in Bari (BA), via De Rossi n. 57.



DEBITORI

Sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED]



PERIZIA DEL CTU





SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. IDENTIFICAZIONE	10
4. STATO DI POSSESSO	11
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	12
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	13
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	14
8. DIVISIBILITÀ	15
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA	16
10. PERIZIA LOTTO 1	17
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	17
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	18
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	22
11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	23



1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 16/06/2025, con successivo atto di pignoramento immobiliare avente date di notifica 12/08/2025-09/09/2025 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 367/2025, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

- *Immobile sito in Bitonto (BA), in via Tommaso Traetta n. 129, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 50, particella 284, subalterno 27, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 103 mq, rendita € 440,28 (Allegato 1).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 23/01/2026, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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 Giudice quella mancante o inadeguata.

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 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- *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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà 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 nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti questi preliminari controlli 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, verifichi l'eventuale presentazione 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;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento 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 simile 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 alleggi 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 indicato 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., 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 teletrasmissi.

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.

Al fine di consentire all'Esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*
- b) *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
- c) *utilizzare il mezzo proprio per le incombenze strettamente legate all'espletamento dell'incarico, dando conto nell'istanza di liquidazione degli spostamenti effettuati e delle spese sostenute, da quantificarsi a norma di legge, ai fini del relativo rimborso.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- atto di precetto notificato in data 16/06/2025;
- atto di pignoramento immobiliare notificato nelle date 12/08/2025 – 09/09/2025;
- istanza di vendita del 08/10/2025;
- certificazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco;
- nota di trascrizione, Presentazione n.8 del 13/10/2025, Registro generale n. 50461, Registro particolare n. 37784.

Innanzitutto, si è riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Dall'analisi del documento si evince che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario dell'immobile trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 13/10/2025.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, in data 18/02/2026, con la presenza del custode nominato dal Giudice Avv. Vincenzo CiccioMessere. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite la visura e la planimetria catastale relativa all'immobile oggetto del procedimento;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bitonto, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari, per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione riferiti all'immobile oggetto del procedimento;
- Ufficio dell'Archivio Notarile di Bari, per reperire l'atto di compravendita relativo all'immobile oggetto del procedimento;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto, per reperire il certificato di stato civile e l'estratto

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z - 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu



dell'atto di matrimonio dei soggetti eseguiti;

- Ufficio dell'amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento, per verificare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale o altri oneri gravanti sull'immobile.



3. IDENTIFICAZIONE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore procedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Bitonto (BA), via Tommaso Traetta n. 129, distinto al catasto urbano del comune di Bitonto con **foglio 50, particella 284, subalterno 27**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 103 mq, rendita 440,28 €, con Atto Rep. N. 39841 del 30/07/2007 a firma dal Notaio Remigio Perchinunno (**Allegato 2**), risulta essere stato venduto dai Sig.ri [REDACTED], C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED], entrambi in qualità di proprietari ciascuno in misura di 1/4 dell'immobile, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:

- **Sig.** [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 2/4 in regime di separazione dei beni;

Si precisa che l'unità immobiliare identificata con foglio 50, particella 284, subalterno 27, risulta essere attualmente anche di proprietà, in misura di 2/4, della **Sig.ra** [REDACTED], C.F. [REDACTED], a seguito di donazione effettuata a suo favore da parte dei Sig.ri [REDACTED], C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED], registrata con Atto Rep. N. 39776 del 21/05/2007 a firma dal Notaio Remigio Perchinunno.

Inoltre, il sottoscritto ha presentato richiesta (**Allegato 3**) presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto al fine di recuperare i certificati di stato civile e il certificato di matrimonio riguardante gli attuali proprietari dell'immobile oggetto del procedimento, i Sig.ri [REDACTED]; ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta.



4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha presentato richiesta (***Allegato 4***) presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), al fine di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati a nome dei soggetti debitori, Sig.ri [REDACTED], con riferimento all'unità immobiliare oggetto del procedimento. Ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta.



5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal sottoscritto mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'Atto Rep. N. 39841 del 30/07/2007 a firma dal Notaio Remigio Perchinunno (**Allegato 2**), si è rilevato che l'unità immobiliare oggetto del procedimento risulta far parte di un fabbricato realizzato mediante rilascio da parte del Comune di Bitonto della **Licenza di costruzione n. 141** del 06/02/1970. L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile mediante rilascio da parte del Comune di Bitonto del **Certificato di abitabilità** in data 26/09/1973 (pratica n. 141/1969).

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bitonto (**Allegato 5**), al fine di recuperare copia dei titoli edilizi abilitativi sopra menzionati. Ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta.

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato la presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale dell'immobile oggetto del procedimento.

In particolare, si è riscontrata la presenza di un'apertura in corrispondenza della cucina (**foto 13, Allegato 9**), che permette l'affaccio al balcone di cui è dotato l'immobile, non riportata sulla planimetria catastale riferita ad esso.

Inoltre, in corrispondenza del piccolo vano collegato alla cucina, riportato sulla planimetria catastale come vano adibito a servizi igienici, risulta essere presente un vano adibito ad angolo cottura, di altezza inferiore rispetto all'altezza delle altre stanze dell'abitazione, in quanto controsoffittato e sovrastato da un piccolo soppalco (**foto 19, Allegato 9**).

Della predetta necessità di regolarizzazione dello stato dei luoghi, di cui si è data evidenza in modo da assicurare che ne siano edotti i futuri acquirenti, il sottoscritto CTU terrà debitamente conto nell'elaborazione dei parametri intrinseci che concorrono a determinare il valore degli immobili difformi.



6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, si è riscontrato che esso risulta essere parte di un edificio costituito come condominio. Il sottoscritto ha presentato richiesta, a mezzo pec, all'amministratore del condominio (**Allegato 6**), al fine di verificare la sussistenza di spese insolute di natura condominiale e di qualsivoglia onere gravante sull'immobile oggetto del procedimento. Ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta.



7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento trascritto in data 13/10/2025), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 7a, 7b, 7c*), è emerso che, a carico dell'unità immobiliare oggetto del procedimento gravano le seguenti formalità, per le quali dovrà essere disposta la cancellazione:

1. **Iscrizione del 02/08/2007** – Reg. generale n. 45117, Reg. particolare n. 10369 (*Allegato 7d*);
2. **Trascrizione del 12/02/2021** – Reg. generale n. 6524, Reg. particolare n. 4838 (*Allegato 7e*);
3. **Trascrizione del 13/10/2025** – Reg. generale n. 50461, Reg. particolare n. 37784 (*Allegato 7f*).

Per la cancellazione delle suddette formalità dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 1: € 35,00.
- Cancellazione delle trascrizioni di cui ai punti 2-3: € 294,00.



8. DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare identificata nei precedenti paragrafi risulta identificabile in un unico lotto, di seguito riportato:



❖ LOTTO 1

Immobile adibito ad abitazione civile sito in Bitonto (BA), in via Tommaso Traetta n. 129, distinto in catasto urbano al **foglio 50, particella 284, subalterno 27**, piano 2, categoria A/3, rendita catastale € 440,28, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.



9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bitonto (BA), Fg. 50, Part. 284, Sub. 27	2	3,00	Abitazione	102,00	1	102,00
	2	-	Balcone	3,33	*	1,00
TOTALE				105,33		103,00
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)						

10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN BITONTO, IN VIA TOMMASO TRAETTA N.129, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 50, PARTICELLA 284, SUBALTERNO 27

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In **Allegato 8** è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	50	284	27	A/3	5	2	5,5 vani	103 mq	440,28 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione sita nel Comune di Bitonto, in via Tommaso Traetta n. 129. La proprietà risulta essere confinante nel complesso con via Tommaso Traetta con ballatoio del secondo piano dello stabile condominiale e con altre proprietà adiacenti dello stesso stabile, identificate al catasto fabbricati del Comune di Bitonto con foglio 50, particella 284, subalterni 26-28.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al secondo piano di un edificio residenziale sito in Bitonto, accessibile da via Tommaso Traetta, precisamente dal civico n. 129 (**foto 1-3, Allegato 9**). L'abitazione è raggiungibile tramite ascensore e scala condominiale (**foto 4-8, Allegato 9**) ed è composta all'interno da un disimpegno posto all'ingresso (**foto 9, Allegato 9**), da un soggiorno dotato di balcone con affaccio su via Tommaso Traetta (**foto 10-15, Allegato 9**), da una cucina collegata a un piccolo vano ad altezza ridotta, adibito ad angolo cottura (**foto 16-19, Allegato 9**), e da un corridoio (**foto 20, 27 e 28, Allegato 9**) che permette l'accesso ad un bagno (**foto 21, Allegato 9**), a due camere da letto (**foto 22-25, Allegato 9**) e ad un ripostiglio (**foto 26, Allegato 9**).

In base a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- Strutture portanti verticali:* pilastri in c.a.;
- Copertura:* solai in latero-cemento;

- *Pareti esterne:* compagnature in laterizio intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle (**foto 2, Allegato 9**);
- *Pareti interne:* tramezzature interne in laterizio;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* pavimentazione in piastrelle; pareti delle stanze dell’abitazione intonacate e tinteggiate; il bagno e l’angolo cottura presentano sulle pareti rivestimenti in piastrelle;
- *Infissi esterni:* porta d’ingresso blindata; infissi in pvc/alluminio;
- *Infissi interni:* porte in legno;
- *Impianti tecnologici:* l’immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante, gas), di impianto di riscaldamento (caldaia installata sul balcone e termosifoni presenti in tutte le stanze) e di impianto citofonico.

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile attraverso l’applicazione del criterio estimativo “*Market Approach*”, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell’immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall’ *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell’Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma UNI EN 15733. La stima è stata effettuata utilizzando 3 comparables, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Bitonto, in via Tommaso Traetta, in vendita appartamento di tre vani più accessori e zona lavanderia, situato al terzo piano servito d'ascensore. Doppia esposizione. Superficie commerciale pari a 115 mq. *Prezzo di vendita: € 167.000,00.*

➤ **Comparativo A2**

A Bitonto, in via Ugo La Malfa, in vendita appartamento situato al quarto piano di uno stabile dotato di ascensore. L'ingresso si apre su un ampio salone a vista, che si collega comodamente alla cucina abitabile, creando una zona giorno ben distribuita e funzionale. La zona notte è composta da due camere da letto. L'appartamento è stato ristrutturato e si presenta in buone condizioni manutentive, con un bagno moderno e un pratico ripostiglio. Superficie commerciale complessiva pari a 102 mq. *Prezzo di vendita: € 159.000,00.*

➤ **Comparativo A3**

A Bitonto, in viale Giovanni XXIII, in vendita ampia e luminosa soluzione di tre vani più accessori, situata al primo piano di un contesto signorile, riservato e immerso nel verde. L'immobile si distingue per la funzionale distribuzione degli spazi interni ed è impreziosito da un ampio balcone terrazzato. Superficie commerciale pari a 90 mq. *Prezzo di vendita: € 179.000,00.*

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nelle tabelle seguenti:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto
Valore Mercato (€)	-	167.000,00	159.000,00	179.000,00
Superficie Commerciale (mq)	103,00	115,00	102,00	90,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1.452,17	1.558,82	1.988,89

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bitonto Fascia/Zona: Periferica Codice di zona: D1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico Stato: Normale	
Min	Max
1100,00	1350,00
Valore Medio	1225,00

Da interrogazioni effettuate risulta che, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico, è compreso tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.350,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
1,00	1,00	0,90	0,97

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,90	0,90	1,00	1,00	0,95

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'abitazione oggetto di questa perizia sia **0,92** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **1.800,00 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
103,00	1800,00	0,92	170.257,35

Pertanto, il valore complessivo del lotto oggetto della presente perizia è stimato in **€ 170.257,35**.

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato del Lotto 1	€	170.257,35
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	25.538,60
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	144.718,74
Che si arrotonda a		€ 145.000,00

Bitonto, 08/05/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 367/2025
- b) **Proprietà:** Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietario in misura di 2/4 in regime di separazione dei beni; Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 2/4.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), via Tommaso Traetta n.129.
- d) **Consistenza:** il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al secondo piano di un edificio residenziale sito in Bitonto, accessibile da via Tommaso Traetta, precisamente dal civico n. 129. L'abitazione è composta all'interno da un disimpegno posto all'ingresso, da un soggiorno dotato di balcone con affaccio su via Tommaso Traetta, da una cucina collegata a un piccolo vano ad altezza ridotta, adibito ad angolo cottura, e da un corridoio che permette l'accesso ad un bagno, a due camere da letto e ad un ripostiglio. La superficie commerciale complessiva del lotto è pari a 103 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
Immobile sito nel Comune di Bitonto (BA), via Tommaso Traetta n. 129, piano 2, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 50, particella 284, subalterno 27, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 103 mq, rendita € 440,28;
- f) **Conformità edilizia:** l'unità immobiliare oggetto del procedimento risulta far parte di un fabbricato realizzato mediante rilascio da parte del Comune di Bitonto della Licenza di costruzione n. 141 del 06/02/1970. L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile mediante rilascio da parte del Comune di Bitonto di Certificato di abitabilità in data 26/09/1973 (pratica n. 141/1969). In fase di sopralluogo presso l'immobile, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg. 50, Part. 284, Sub. 27;
- 2) Atto Rep. 39841 del 30.07.2007 del Notaio Remigio Perchinunno;
- 3) Richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto;
- 4) Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 5) Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto;
- 6) Verifica sussistenza spese insolite condominiali e altri oneri;
- 7a) Ispezione ipotecaria su Sig. [REDACTED];
- 7b) Ispezione ipotecaria su Sig. [REDACTED];
- 7c) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 50, Part. 284, Sub. 27;
- 7d) Iscrizione del 02.08.2007, R.G. 45117, R.P. 10369;
- 7e) Iscrizione del 12.02.2021, R.G. 6524, R.P. 4838;
- 7f) Trascrizione del 13.10.2025, R.G. 50461, R.P. 37784;
- 8) Planimetria castale dell'immobile Fg. 50, Part. 284, Sub. 27;
- 9) Documentazione fotografica Lotto 1.

