



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. 491/2024 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. 491/2024 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Chiara Cutolo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CREDITORE PROCEDENTE****AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A**

Via Santa Brigida n.39

Napoli

Mandataria:

Advancing Trade S.p.A.

Via Daniele Pesenti n.16

Alzano Lombardo (BG)

Assistita da:

Avv. Sergio Salvemini

Via M. Calefati n.316

Bari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**DEBITORI**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**L'ESPERTO****ING. DOMENICO AVENA**

(VNADNC73P23A893M)

Via R. Pasculli n. 64

70032 Bitonto (BA)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**PROSSIMA UDIENZA**

14/1/2026

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 bene pignorato	pag. 8
4. Descrizione analitica dell' unità immobiliare componente il lotto di vendita	pag. 11
5. Lo stato di possesso del bene	pag. 13
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato	pag. 14
7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 14
8. Valutazione immobiliare del lotto	pag. 15

ELENCO ALLEGATI:

- n.1:** Verbale di primo accesso del 3/4/2025;
- n.2:** Stralcio di mappa catastale del Lotto;
- n.3:** Planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.49 p.lla 588 sub. 38;
- n.4:** Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.49 p.lla 588 sub. 38;
- n.5:** Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.49 p.lla 588 sub. 38;
- n.6:** Titoli abilitativi: Richiesta Cila n.134 del 13/7/2011 non disponibile
- n.7a:** Titolo di provenienza: atto di compravendita del Notaio Campi Francesco del 9 giugno 2011 repertorio n.26214/11192;
- n.7b:** Atto di donazione del Notaio Caterina Mardesic del 4 settembre 1995 repertorio n.25417;
- n.8:** Estratto di matrimonio dei debitori;
- n.9:** Planimetria del lotto di vendita;
- n.10:** Foto del lotto di vendita (n. 14 fotografie);
- n.11:** Attestato di Prestazione Energetica;
- n.12:** Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
- n.13:** Relazione di stima versione Privacy;
- n.14:** Check list





PREMESSA

Con decreto ex artt. 559 e 569 C.P.C. del 11/03/2025, l'Ill. mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo 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.491/2024 R.G.E.; inoltre nominava Custode giudiziario l'Avv. Michelangelo Antonelli.

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 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 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 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 allegghi 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. 491/2024 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, avv. Michelangelo Antonelli, ha comunicato ai debitori mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno la data e l'orario del primo accesso all'immobile oggetto di procedura.

PRIMO SOPRALLUOGO: Bitonto (BA), Corte Santa Lucia n.7, in data 3/4/2025 alle ore 16.00.

Alle ore 16.00 del giorno 3/4/2025, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n.491/2024 R.G.E., ubicato in Bitonto (BA), Corte Santa Lucia n.7, al terzo piano, alla presenza del custode giudiziario, avv. Michelangelo Antonelli.

In quella occasione il debitore ha consentito l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere non ammobiliato e disabitato per espressa dichiarazione del debitore.

Il sottoscritto ha ispezionato l'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg.49 p.lla 588 sub. 38. Durante l'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto eseguiva rilievo metrico (all. n.9) e diverse fotografie dell'unità immobiliare oggetto della procedura (all. n.10). Il debitore dichiarava che la caldaia non era funzionante e l'impianto non era dotato di libretto d'impianto.

Il custode giudiziario ha redatto il relativo verbale (all. n. 1) 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 31/03/2025 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);

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 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 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 12/12/2024 (RG 61153 RP 46601). Lo scrivente ha estratto copia conforme del suddetto titolo dall'Archivio notarile di Bari (all. 7b), ovvero Atto di donazione del Notaio Caterina Mardesic del 4 settembre 1995 repertorio n.25417

Lo scrivente ha inoltre depositato l'estratto di matrimonio dei debitori rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto (all. 8).



3. ESATTA ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE 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) Casa per civile abitazione nel centro storico del Comune di Bitonto, avente accesso dal civico sette di via Santa Lucia, posta al terzo piano superiore, con porta di ingresso a sinistra per chi sale le scale e giunge sul pianerottolo, composta di tre vani e accessori, confinante a est ed ovest con altri stabili, a nord con cortile interno e a sud con Corte Santa Lucia.

In catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, censito al foglio 49, particella 588 sub.38, via Santa Lucia Filippini n. 7, piano 3°, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. Euro 194,19.

3.2. Ubicazione, accessi e confini

Il cespite oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel centro storico di Bitonto alle Corte Santa Lucia civ. 7, piano terzo.



UBICAZIONE IMMOBILE
PIGNORATO



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. 491/2024 R.G.E.

L'immobile è ubicato sul crocevia di tre strade: Via Santa Lucia, Via Ferrante Aporti che conduce al Museo Diocesano e Largo Teatro Umberto I ove è ubicato il teatro comunale.

L'appartamento è ubicato al terzo piano, a sinistra per chi sale le scale.

L'appartamento insiste su uno stabile che confina a nord con un cortile interno a sud con Corte Santa Lucia e a est ed ovest con altri stabili.

3.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 31/03/2025 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 Bitonto al foglio 49, particella 588, sub.38.

Segue dettaglio della visura catastale.

Unità immobiliare					Comune di Bitonto (Codice A893)						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		49	588	38			A/3	2	4 vani	Totale: 70m ²	Euro 194,19
Indirizzo					Via Santa Lucia Filippini n°7, piano 3°						
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]			[REDACTED]			
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 nella certificazione catastale.

Con riferimento alla toponomastica si rileva che l'ubicazione corretta è via o corte Santa Lucia in quanto via Santa Lucia Filippini è ubicata in altra zona del Comune di Bitonto.



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 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.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che:

- [REDACTED]



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

4.1. Identificazione del lotto di vendita

Il **LOTTO UNICO** di vendita è costituito dalla **piena proprietà** del seguente immobile:

Casa per civile abitazione nel centro storico del Comune di Bitonto, avente accesso dal civico sette di via Santa Lucia, posta al terzo piano superiore, con porta di ingresso a sinistra per chi sale le scale e giunge sul pianerottolo, composta di tre vani e accessori, confinante a est ed ovest con altri stabili, a nord con cortile interno e a sud con Corte Santa Lucia.

*In catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, censito al **foglio 49, particella 588 sub.38**, via Santa Lucia Filippini n. 7, piano 3°, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. Euro 194,19.*

4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato

Il fabbricato di tipo condominiale è un edificio che presenta una singola unità per livello: ovvero un piano terra e tre piani superiori destinati a residenza.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e solai latero-cementizi o voltati.

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza semplice: le facciate sono interamente intonacate a civile di color giallo chiaro, con aperture dotate di stipiti e cornici in pietra e ringhiere a disegno semplice di color grigio. L'accesso ai singoli appartamenti avviene mediante una scala condominiale sita al civ.7 di via Santa Lucia.

Dall'esame delle caratteristiche costruttive del fabbricato su cui insiste l'immobile pignorato si evince che lo stesso sia stato eretto in data antecedente al 1942.

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:

Casa per civile abitazione, ubicata nel centro storico del Comune di Bitonto, avente accesso dal



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. 491/2024 R.G.E.

civico sette di via Santa Lucia, posta al terzo piano superiore, con porta di ingresso a sinistra per chi sale le scale e giunge sul pianerottolo, composta di tre vani e accessori, confinante a est ed ovest con altri stabili, a nord con cortile interno e a sud con Corte Santa Lucia.

In catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, censito al **foglio 49, particella 588 sub.38**, via Santa Lucia Filippini n. 7, piano 3°, cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. Euro 194,19.

L'appartamento presenta una superficie lorda interna di circa 92,50 m² e una superficie calpestabile comprensiva del balcone pari a circa 75, m². Pertanto, la superficie commerciale comprensiva delle superfici scoperte è di 93,00 m².

L'immobile è composto dai seguenti vani:

- un vano cucina, due vani di cui uno cieco, n°1 servizio igienico, n°1 ripostiglio, n°1 ingresso., n°1 balcone e una zona soppalcata meglio rappresentata nell'allegato planimetrico (all. n.9)

Tutti i vani abitabili sono illuminati ed areati naturalmente compresi i servizi igienici ad eccezione del ripostiglio e del vano cieco centrale. I vani interni presentano altezze interne nette di circa 4 metri mentre nella zona soppalcata di circa 2,50 metri.

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

- Pavimentazione e rivestimenti vari

L'appartamento, ad eccezione del servizio igienico presenta una pavimentazione in ceramica smaltata di formato quadrato di color beige chiaro posato a 45°.

Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica di color celeste, posate ortogonalmente e rivestiti a parete con piastrelle effetto mosaico posate ortogonalmente.

- Infissi interni ed esterni

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico di color bianco con persiane in alluminio a lamelle orientabili di color verde.

Le porte interne sono impiallacciate in legno, essenza noce con ferramenta in ottone.

Anche la porta blindata presenta un pannello in essenza noce con ferramenta in ottone.

- Pareti e soffitti.

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

- Servizi igienici

L'immobile è dotato di un unico servizio igienico completo di doccia.



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. 491/2024 R.G.E.

- Impianto idrico - fognante:

L'impianto idrico-fognante è collegato alla montante condominiale e serve il servizio igienico e la cucina dell'appartamento pignorato.

- 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, non funzionante ubicata sul lastrico solare. I radiatori in ghisa non sono dotati di valvole termostatiche. L'immobile non è dotato di libretto di impianto.

Con riferimento all'immobile lo scrivente ha allegato l'attestato di prestazione energetica APE (all. 11).

- Stato di manutenzione e conservazione

Le parti comuni ispezionate, facciata prospiciente via Santa Lucia e vano scala, pur essendo vetusti non presentavo gravi segni di deterioramento. L'immobile benché non sia dotato di finiture vetuste presenta diffusi fenomeni di muffe e condense con distacchi di pitturazione nel servizio igienico.

5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Al momento dei sopralluoghi, l'appartamento non risultava essere né arredato né abitato.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

PIGNORATO.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967 come si evince dalla data di presentazione dell'ultima planimetria catastale in atti risalente al 17/02/1944.

Il sottoscritto ha eseguito presso l'Ufficio Territorio del Comune di Bitonto la ricerca della documentazione urbanistica relativa ad interventi sull'immobile pignorato: dal registro delle pratiche edilizie risulta che l'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria di cui alla Cila n.134/11 del 13/7/2011. Tuttavia la suddetta Cila non era disponibile presso l'archivio pratiche del Comune di Bitonto.

Si può ritenere dalle caratteristiche costruttive e dalla data dell'accatastamento che l'immobile è antecedente al 1942, quindi si può ritenere verosimilmente che lo stato legittimo sia quello esplicitata nella planimetria catastale depositata del 1944.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale si rilevano alcune difformità edilizie e catastali:

- presenza di una zona soppalcata in corrispondenza del servizio igienico e del ripostiglio avente accesso dalla rampa che conduce al lastrico solare;
- diversa ubicazione del vano di accesso al ripostiglio.

Trattasi di difformità sanabili con cila in sanatoria corrispondendo gli oneri di regolarizzazione forfettariamente stimati in €2.000,00

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 stimati



pari a €2.000,00.

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

Come risulta dalla certificazione notarile, gravano sull'immobile pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli:

[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 Bitonto, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene



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. 491/2024 R.G.E.

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 del 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



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. 491/2024 R.G.E.

commerciale valutata con i suddetti criteri.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento Fg. 49 p.IIa 588 sub.38	Cucina	19,20m ²	92,50m ²
	Vano n°1	21,00 m ²	
	Vano n°2	21,00 m ²	
	Ripostiglio	3,30 m ²	
	Ingresso	3,10 m ²	
	WC	6,70 m ²	
	Balcone n°	1,50m ²	0,50 m ²
	SUPERFICIE TOTALE APPARTAMENTO	75,00 m²	93,00 m²

8.3. Determinazione del più probabile valore della proprietà superficiaria 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 agibile con destinazione abitazione di tipo economico (categoria A3) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **900,00 €/m²** (diconsi novecento/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: $I_1 = 0,94$** ; a causa della presenza di diffusi fenomeni di muffa e condensa;
- **caratteristiche distributive: $I_2 = 0,97$** ; a causa della presenza di un vano di discrete dimensioni non areato e non illuminato naturalmente;
- **condizione delle parti comuni: $I_3 = 0,98$** ; le parti comuni condominiali sono vetuste ma in discreto stato di conservazione;
- **coefficiente di piano: $I_4 = 0,97$** ; l'appartamento è ubicato al terzo piano di uno stabile



condominiale non munito di ascensore;

- **presenza di posto auto pertinenziale: $E_1 = 0,97$** , l'appartamento è ubicato nel centro storico e quindi presenta difficoltà di reperimento di parcheggio.

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

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times E_1 = 756,68\text{€}/\text{m}^2.$$

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:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R - I_C = \text{€ } (756,68,00 \times 93,00) - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 68.371,24.$$

8.4 Determinazione del più probabile valore di mercato 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:

$$V_L = V_B \times C_F = \text{€ } 58.115,55. \text{ (valore arrotondato a € } 58.000,00\text{)}.$$

In conclusione, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a € 58.000,00 (diconsi euro cinquantotto mila/00).**

 Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.18 pagine dattiloscritte e di n°14 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. dott.ssa Chiara Cutolo per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA