



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. 263/2024 R.G.E.



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 263/2024 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Marina Cavallo

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

L'ESPERTO

ING. DOMENICO AVENA
(VNADNC73P23A893M)
Via R. Pasculli n. 64
70032 Bitonto (BA)

PROSSIMA UDIENZA

17/9/2025

Bari, data invio telematico



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. 12
5. Lo stato di possesso del bene	pag. 14
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato	pag. 15
7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 15
8. Valutazione immobiliare del lotto	pag. 17

ELENCO ALLEGATI:

- n.1a:** Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- n.1b:** Verbale di primo accesso del 04/04/2025;
- n.2:** Stralcio di mappa catastale del Lotto Fg. 159 p.lla 2290;
- n.3:** Planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altamura al Fg.159 p.lla 2290 sub. 17;
- n.4:** Visura catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altamura al Fg.159 p.lla 2290 sub. 17;
- n.5:** Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altamura al Fg.159 p.lla 2290 sub. 17;
- n.6A:** Documentazione urbanistica: certificato di agibilità, PdC in sanatoria n°6/2008, Dia 452/2008 del 18/7/2008;
- n.6B:** Atto di convenzione e integrazione della convenzione;
- n.7:** [REDACTED];
- n.8:** Comunicazione dell'amministratore in merito agli insoluti condominiali;
- n.9:** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dei debitori;
- n.10:** Planimetria del lotto di vendita;
- n.11:** Foto del lotto di vendita (n. 16 fotografie);
- n.12:** Attestato di Prestazione Energetica;
- n.13:** Foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
- n.14:** Relazione di stima versione Privacy
- n.15:** Check list.



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. 263/2024 R.G.E.

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.263/2024 R.G.E.; inoltre nominava Custode giudiziario il Dott. Giovanni Carnevale.

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, 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. Specifici 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. 263/2024 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, Dott. Giovanni Carnevale, comunicava al debitore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno la data e l'orario del primo accesso all'immobile oggetto di procedura (all. n.1).

PRIMO SOPRALLUOGO: Altamura (BA), Via Giorgio Almirante n.109, in data 4/4/2025 alle ore 10.00.

Alle ore 10.00 del giorno 4/4/2025, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva n.263/2024 R.G.E., ubicato in Altamura (BA), Via Giorgio Almirante n.109, al primo piano, alla presenza del custode giudiziario, Dott. Giovanni Carnevale.

In quella occasione gli esecutati, consentivano l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dagli esecutati e dal suo nucleo familiare.

Il sottoscritto ispezionava l'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altamura al Fg.159 p.lla 2290 sub. 17. 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 redigeva il relativo verbale (all. n. 1b) dandone lettura al debitore presente.

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. 263/2024 R.G.E.

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre telematicamente la visura, la planimetria catastale dell'immobile pignorato (all. nn. 3, 4) e l'ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 31/03/2025 individuando le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.5);

- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Altamura 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 Altamura (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 del 11/07/2024 a firma del notaio Nicolò Tiecco.

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 10/07/2024.

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



3. ESATTA ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO: DESCRIZIONE SINTETICA, UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESATTA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

3.1. Formazione e descrizione sintetica del lotto di vendita.

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.

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

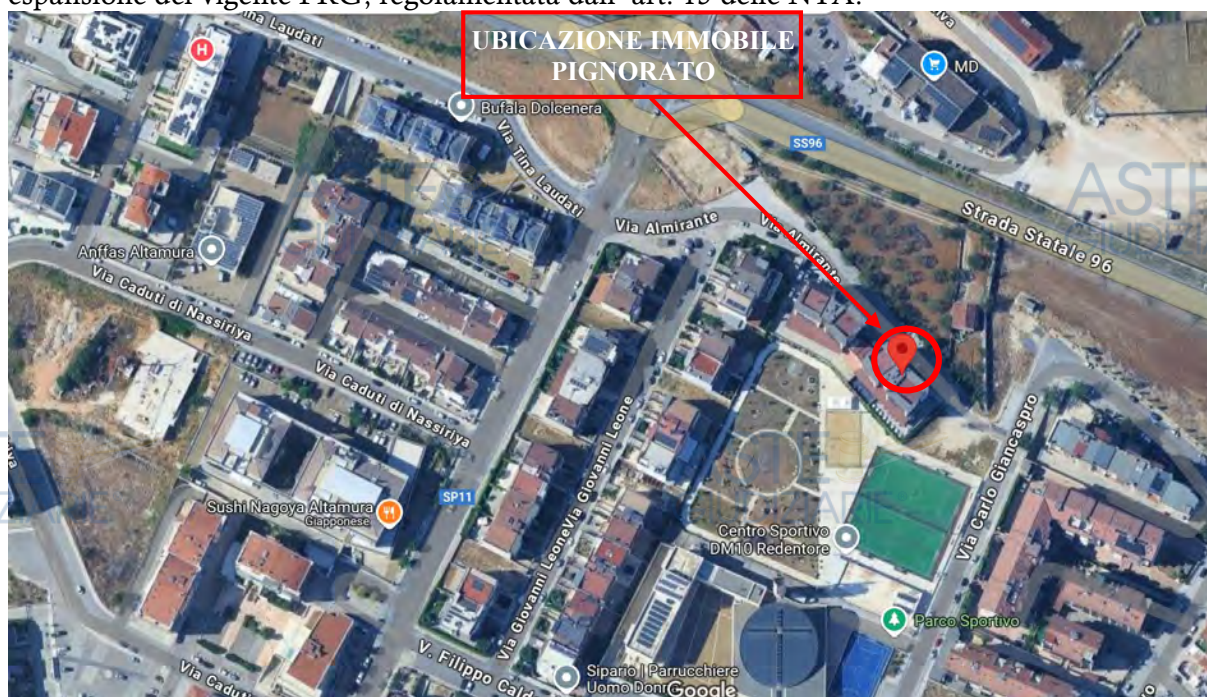
Piena proprietà del seguente immobile:

Appartamento sito nel Comune di Altamura (Ba) al primo piano, avente accesso da androne condominiale al civico n.109 di via Giorgio Almirante, composto di quattro vani e accessori, confinante con cortile esterno condominiale, vano scale, via Giorgio Almirante, salvo altri.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Altamura al foglio 159 particella 2290 sub. 17, Via Almirante Giorgio n°109, piano 1°, Cat. A/2, Classe 3, Vani 6, superficie totale catastale 119m², Rendita Euro 604,25.

3.2. Ubicazione, accessi e confini

Il cespite oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Altamura in zona tipizzata C2 di espansione del vigente PRG, regolamentata dall' art. 15 delle NTA.





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. 263/2024 R.G.E.

Tale immobile ricade all'interno del complesso residenziale condominiale, denominato palazzina B nel piano di lottizzazione, regolamentato da convenzione stipulata dal Notaio Speranza (allegato 6B), composto da interrato e cinque piani fuori terra, destinato ad edilizia economica popolare convenzionata.

L'immobile presenta con accesso dal civico n.109 di Via Giorgio Almirante, strada urbana periferica fronteggiante la Strada Statale SP n.96. Nelle vicinanze del condominio è ubicata la chiesa del Santissimo redentore e relativo centro sportivo.

L'appartamento è ubicato al primo piano, a sinistra per chi sale le scale. L'appartamento confina a nord con via Giorgio Almirante, a sud con pertinenza condominiale esterna, a est con via Carlo Giancaspro a ovest con vano scala condominiale e altro appartamento.

3.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 20/03/2025 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 Altamura al fg. 159, p.lla 2290 sub. 17.

Segue dettaglio della visura catastale.

Unità immobiliare					Comune di Altamura (Codice A225)						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		159	2290	17			A/2	3	6 vani	Totale: 119m ² Totale escluse aree scoperte:108m ²	Euro 604,25
Indirizzo					Via Giorgio Almirante n°109, piano 1°						
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1											
2											

Si precisa che lo scrivente 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.



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. 263/2024 R.G.E.

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 il debitore esecutato e risalente ad atti di acquisto derivativo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento in data 10/07/2024.

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 Niccolò Tiecco, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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:

Appartamento sito nel Comune di Altamura (Ba) al primo piano, avente accesso da androne condominiale al civico n.109 di via Giorgio Almirante, composto di quattro vani e accessori, confinante con cortile esterno condominiale, vano scale, via Giorgio Almirante, salvo altri.

*Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Altamura **al foglio 159 particella 2290 sub. 17**, Via Almirante Giorgio n°109, piano 1°, Cat. A/2, Classe 3, Vani 6, superficie totale catastale 119m², Rendita Euro 604,25.*

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

Il fabbricato condominiale è un edificio con tipologia in linea composto da due appartamenti per piano ed organizzato su sei livelli: ovvero un piano seminterrato destinato ad autorimessa, un piano terra destinato ad autorimessa ed attività commerciale, tre piani superiori destinati a residenza e piano quarto destinato a deposito e vano tecnico.

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

La composizione architettonica dell'involucro edilizio del fabbricato, è caratterizzata da facciate con balconi aggettanti e ringhiere di color corten e muratura di tamponamento intonacata di color giallo.

4.3. Parti comuni condominiali

L'immobile oggetto della procedura insiste in uno stabile costituito in condominio, 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:

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

Appartamento sito nel Comune di Altamura (Ba) al primo piano, avente accesso da androne condominiale al civico n.109 di via Giorgio Almirante, composto di quattro vani e accessori,



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. 263/2024 R.G.E.

confinante con cortile esterno condominiale, vano scale, via Giorgio Almirante, salvo altri.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Altamura **al foglio 159 particella 2290 sub. 17**,

Via Almirante Giorgio n°109, piano 1°, Cat. A/2, Classe 3, Vani 6, superficie totale catastale 119m², Rendita Euro 604,25.

L'appartamento presenta una superficie lorda interna di circa 108,00 m² e una superficie calpestabile comprensiva dei balconi pari a circa 151,05 m². Pertanto, la superficie commerciale vendibile comprensiva delle superfici scoperte è di 119,00 m².

L'immobile è composto dai seguenti vani:

- un ambiente unico destinato a soggiorno, pranzo e cucina, un corridoio, n°2 servizi igienici completi, n°3 camere da letto e tre balconi.

Tutti i vani abitabili sono illuminati ed areati naturalmente compresi i servizi igienici. I vani interni presentano altezze interne nette di circa 2,70 m.

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

- Pavimentazione e rivestimenti vari

L'appartamento presenta ovunque una pavimentazione in listoni di parquet posati a 45 gradi ad eccezione dell'angolo cottura/pranzo e del secondo servizio igienico.

L'angolo cottura/pranzo è pavimentato con piastrelle bianche quadrate posate ortogonalmente, mentre il secondo servizio igienico con piastrelle in gres color nocciola.

I tre balconi sono dotati di pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato di color beige con formato quadrato, posate ortogonalmente.

- Infissi interni ed esterni

Gli infissi esterni sono in legno a taglio termico, essenza noce scuro con tapparelle in alluminio di color testa di moro.

Le porte interne sono ad anta o a scomparsa impiallacciate in essenza rovere chiaro.

La porta blindata invece presenta un pannello interno in essenza noce chiaro.

- Pareti e soffitti.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate con colori pastello. I soffitti dell'appartamento sono di color bianco.



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. 263/2024 R.G.E.

- Servizi igienici

L'immobile è dotato di due servizi igienici completi di doccia.

- Impianto idrico - fognante:

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

- Impianto elettrico, citofonico

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

- Impianto termico

L'impianto termico autonomo è dotato a pannelli radianti a pavimento con caldaia a condensazione marca Junkers da 28,5kw ubicata in corrispondenza di ripostiglio esterno. L'immobile è dotato di libretto di impianto.

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

- Stato di manutenzione e conservazione

Le parti comuni, in particolare le due facciate, versano in discrete condizioni, si ravvisa qualche segno di deterioramento in corrispondenza dell'androne condominiale.

Con riferimento all'appartamento si segnala il distacco della pavimentazione in corrispondenza del balcone est e alcune lesioni di assestamento sulla muratura di separazione tra camera da letto e servizio igienico.

5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità dei signori

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



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. 263/2024 R.G.E.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Lo stabile su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abitativi:

- permesso a costruire n.18 del 4/5/2006, permesso a costruire in variante n°185 del 5/1/2007, permesso a costruire in sanatoria n.6 del 17/03/2008, Dia n.451 del 18/7/2008.

Inoltre l'intero stabile è dotato di permesso di agibilità n°86/2009.

A causa del riordino dell'archivio urbanistico, il sottoscritto ha estratto copia dei titoli più significativi ai fini della legittimità urbanistica direttamente dall'archivio professionale del direttore dei lavori ing. Domenico Franchini, indicato allo scrivente dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Altamura. Per maggiore dettaglio si rimanda all'allegato n.6A

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i titoli abilitativi non si rilevano difformità edilizie.

Si precisa che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia economica convenzionata, pertanto soggetta alle prescrizioni dell'atto di convenzione urbanistica e successiva integrazione di cui all'allegato 6B.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

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

Si precisa che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia economica popolare convenzionata.

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 159 Particella 2290 Sub. 17 le seguenti formalità pregiudizievoli:



7.3 -Spese ed insoluti condominiali

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

Con pec del 11/07/2025 l'amministratore comunicava allo scrivente che con riferimento all'immobile pignorato la situazione debitoria al 31/12/24 ammonta a €2.621,01 salvo conguaglio.

Inoltre con la suddetta pec, l'amministratore comunicava la non sussistenza di delibere condominiali relative a lavori di manutenzione straordinaria in corso e che le spese di gestione mensile del condominio ammontano a €45,00.

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 Altamura, 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, disimpegni, corridoi)
- 1,00 per appartamento principale;
- b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**
- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
 - 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
 - 0,1 fino alla superficie dell'UI poi 0,02 per area scoperta;
- c) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto dell'unità immobiliare** (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte, verande)
- 0,50 se comunicanti con i vani principali;
 - 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

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

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento Fg. 159 p.IIIa 2290 sub17	Soggiorno-Pranzo- Cucina	41,80m ²	
	Letto 1	15,60 m ²	
	Letto 2	9,00 m ²	
	Letto 3	8,50 m ²	
	WC1	6,40 m ²	



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. 263/2024 R.G.E.

	WC2	3,85 m ²	108,00m ²
	Corridoio	4,90m ²	
	Balcone n.1	21,20 m ²	11,10m ²
	Balcone n.2	21,40m ²	
	Balcone n.3	18,40m ²	
	SUPERFICIE TOTALE APPARTAMENTO	151,05 m²	119,10 m²

Si arrotonda la superficie commerciale dell'appartamento a 119,00 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 di edilizia popolare convenzionata agibile con destinazione abitazione di tipo civile (categoria A2) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **1.700,00 €/m²** (diconsi millesettecento/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:** $I_1 = 0,97$; in seguito alla presenza di alcuni vizi costruttivi rilevati durante il sopralluogo;
- **caratteristiche distributive:** $I_2 = 1$; in considerazione della circostanza che il lay-out distributivo una corretta organizzazione degli spazi abitativi;
- **condizione delle parti comuni:** $I_3 = 0,98$; sono stati rilevati alcuni vizi costruttivi in corrispondenza dell'androne condominiale;
- **coefficiente di piano:** $I_4 = 1$; l'appartamento è ubicato al piano primo di uno stabile condominiale munito di ascensore;
- **presenza di posto auto pertinenziale:** $E_1 = 1$, l'appartamento non dispone di posto auto pertinenziale ma può usufruire di parcheggi liberi in prossimità dell'immobile.



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. 263/2024 R.G.E.

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

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times E_1 = 1.616,02\text{€}/\text{m}^2 \text{ (valore arrotondato a } 1600,00\text{€}/\text{m}^2\text{)}.$$

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 superficiaria dell'immobile, risulta essere pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R - I_C = \text{€ } (1.600,00 \times 119,00) - \text{€ } 2.621,01 = \text{€ } 187.779,00.$$

Si arrotonda il suddetto valore a €188.000,00.

8.4 Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria 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:

$$V_L = V_B \times C_F = \text{€ } 159.800,00. \text{ (valore arrotondato a } \text{€ } 160.000,00\text{)}.$$

In conclusione, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00).**

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.20 pagine dattiloscritte e di n°16 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