



N. 388/2024 R.G.E.
INTEGRAZIONE
PERIZIA



SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2024 R.G.E.

G.E.: Dott. Antonio Ruffino

CREDITORE PROCEDENTE

INTESA SANPAOLO S.p.A.,

Piazza San Carlo n. 156, Torino

cod. fiscale 00799960158, partita IVA n.11991500015,

rappresentata da (CREDITORE INTERVENUTO)

KALIAS SPV SRL,

via Valtellina n. 15/17, Milano

Cod. fiscale 14430730961

Assistita da:

avv. Massignani Domenico

DEBITORI

GIUDIZIARIE®

ASTE

ING. DOMENICO AVENA

Via R. Pasculli n. 64

70032 Bitonto (BA)

PROSSIMA UDIENZA

27/05/2026

Bari, data invio telematico



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. 388/2024 R.G.E.
INTEGRAZIONE
PERIZIA

SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 3
2. Descrizione dell'elettrodotto interrato e relativa costituzione di servitù	Pag. 9
3. Incidenza della servitù di elettrodotto sulla determinazione del valore di mercato dei lotti.	pag. 5

ELENCO ALLEGATI

- 1- Comunicazione di accesso al compendio pignorato per integrazione perizia di stima e relativo verbale;
- 2- Allegato fotografico della servitù di elettrodotto;
- 3- Atto costitutivo della servitù di elettrodotto a firma del Notaio Federico Ieva di Andria: repertorio n. 6340 registrato a Barletta in data 15/05/2026 al n°5186;
- 4- Atto costitutivo della servitù di elettrodotto a firma del Notaio Federico Ieva di Andria: rep. n°6341 registrato a Barletta il 15/05/2026 al n°5187;
- 5- Planimetria della servitù di elettrodotto.



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. 388/2024 R.G.E.
INTEGRAZIONE
PERIZIA

PREMESSA

Con provvedimento del 15/10/2025, l'Ill. mo G.E. Dott. Antonio Ruffino

- I) AUTORIZZAVA “i debitori esegutati alla sottoscrizione dell’atto costitutivo della servitù di elettrodotto sotterraneo di cui in istanza, previa acquisizione del consenso scritto del creditore procedente, del quale dovrà farsi menzione nel predetto atto, anche ai fini della successiva trascrizione”.
- II) ORDINAVA “all’Esperto di integrare la relazione di stima una volta formalizzata la costituzione della servitù di elettrodotto sotterraneo oggetto dell’istanza, fermo restando che, nel caso in cui non si addivenga alla costituzione, l’integrazione dovrà essere comunque eseguita prima di procedere alla vendita forzata, mediante descrizione dell’esistenza dell’elettrodotto per la parte ricadente nel compendio pignorato”.

Con biglietto di cancelleria del 17/04/2026 Si comunica allo scrivente che il creditore intervenuto KALLIAS SPV S.r.l. ha espresso parere favorevole alla sottoscrizione della servitù di elettrodotto interrato in favore di Enel Distribuzione S.P.A.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Custode, il dott Vito Pellegrino ha comunicato agli avvocati delle parti debitrice e creditrice mediante pec la data e l'orario del nuovo accesso al compendio pignorato (all. n.1).

UNICO SOPRALLUOGO: Mariotto - frazione di Bitonto (BA), via delle Mattine snc, in data 30/04/2026 alle ore 16.00.

Alle ore 16.00 del giorno 30/04/2026, il sottoscritto si è recato presso il compendio pignorato oggetto della procedura esecutiva n.388/2024 R.G.E., Mariotto- frazione di Bitonto (BA), via delle Mattine snc, alla presenza del custode giudiziario, Dott. Vito Pellegrino; [REDACTED], proprietario di parte degli immobili pignorati, ha consentito l'accesso agli immobili, oggetto della procedura esecutiva.

In tale occasione l’Esperto ha seguito la rilevazione metrica e fotografica delle aree interessate dalla servitù di elettrodotto e dei relativi impianti ivi presenti (allegato n°2).

Il custode giudiziario, dott. Vito Pellegrino, ha redatto il verbale d’accesso (all. n. 1) dandone lettura ai presenti.

Successivamente in data 15.05.2026 lo scrivente ha estratto gli atti di costituzione della suddetta



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. 388/2024 R.G.E.
INTEGRAZIONE
PERIZIA

servitù di cui si allega copia (allegati nn. 3 e 4).

2-DESCRIZIONE DELL'ELETTRODOTTO INTERRATO E RELATIVA COSTITUZIONE DI SERVITU'

Con scrittura privata del 3/5/2022 sottoscritta con Enel Distribuzione S.P.a., gli esecutati costituivano servitù di elettrodotto sotterraneo che con riferimento al fondo di cui al fg. 127 p.lla 2 sub 1 afferiva un'area di lunghezza m.86 e larghezza 4m. per un'area complessiva di mq 344, mentre con riferimento al fondo di cui al fg. 127 p.lla 182 un'area di lunghezza 40m e larghezza 4m per un'area complessiva di 160mq, il tutto come risulta da planimetria allegata (allegato n. 1).

Come si evince dalla planimetria, l'elettrodotto sotterraneo interessava il confine delle suddette particelle, più precisamente l'area destinata a viabilità perimetrale, esterna (strada interpoderale) alla recinzione dei cespiti pignorati.

L'Enel, successivamente alla stipula ha provveduto a realizzare l'elettrodotto interrato che andava ad interessare le suddette particelle ed alimentano gli immobili facenti parte dei lotti n.1 e n.2, individuati nell'ambito della procedura su richiamata.

In forza degli atti a rogito del Notaio Federico Ieva di Andria, repertorio n. 6340 registrato a Barletta in data 15/05/2026 al n°5186, e rep. n°6341 registrato a Barletta il 15/05/2026 al n°5187, deve ritenersi **perfezionato il titolo costitutivo** della servitù di elettrodotto gravante rispettivamente sui fondi di cui al fg. 127 p.lla 2 sub 1 e al fg. 127 p.lla 182 (Allegati nn°3,4).

Per completezza di indagine e a tutela della trasparenza della vendita, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare le disposizioni che regolano i **gravami reali e le limitazioni al godimento** dei beni pignorati.

Tale servitù è inamovibile e conferisce a "e-distribuzione" *la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori* (artt. 2,3).

Il futuro aggiudicatario per effetto della suddetta servitù dovrà impegnarsi:

- a non eseguire nella fascia asservita *opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù* (art. 5);



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. 388/2024 R.G.E.
INTEGRAZIONE
PERIZIA

- a dare preventiva comunicazione a “e-distribuzione” di ogni innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita al fine di consentire alla stessa di accertare la compatibilità dell’opera progettata con l’elettrodotto.

Per maggiore dettaglio si rimanda agli atti costitutivi della servitù (allegati nn. 3,4)

La planimetria fornita [REDACTED] riporta la consistenza e le caratteristiche impiantistiche della suddetta servitù di elettrodotto (all. n°5).

3- INCIDENZA DELLA SERVITÙ DI ELETTRODOTTO SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.

In merito alla determinazione del valore di stima dei lotti interessati dal predetto gravame, lo scrivente ritiene che la sussistenza della servitù di elettrodotto **non comporti un deprezzamento del valore venale** dei beni. Tale valutazione è supportata dalle seguenti evidenze tecniche:

1. **Localizzazione marginale:** il tracciato dell'infrastruttura e le relative fasce di rispetto interessano porzioni di terreno marginali e aree destinate alla viabilità interpodereale, non precludendo né limitando l'attuale godimento delle superfici principali dei cespiti pignorati;
2. **Invarianza funzionale:** la presenza del vincolo non altera la destinazione d'uso né la fruibilità dei lotti, configurandosi come un'interferenza trascurabile sotto il profilo dell'appetibilità commerciale;
3. **Vantaggio infrastrutturale:** di contro, la costituzione definitiva della servitù garantisce la regolare ed efficiente fornitura di energia elettrica a servizio delle utenze ubicate nei lotti di vendita, conferendo all'area una dotazione impiantistica essenziale per la funzionalità degli immobili medesimi.

In ragione di quanto esposto, non ravvisandosi una contrazione del valore venale dei beni valutati, né un pregiudizio di natura estetico-funzionale, **si confermano integralmente le risultanze valutative** relative ai lotti n°1 e n°2, così come già espresse nella relazione di stima rassegnata in atti.

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.5 pagine dattiloscritte e di n°5 allegati, di aver assolto l’incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell’Ill.mo G.E. dott. Antonio Ruffino per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA