TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 292/2025 R.G.E.

LOTTO UNICO

ALTEA SPV S.R.L.

contro

G.E.: Attollino Marisa

C.T.U. ing. Martino Ciccone

INDICE

0) PREMESSA E MANDATO 4
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI....10
1.1) Sopralluoghi 10
1.2) Indagini effettuate....10
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA....11
2.1) Identificazione catastale 11
3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI 12
4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO....12
4.1) Ubicazione e caratteristiche di zona degli immobili....12
4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio....13
4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili 13
4.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7 13
4.3.2) Distribuzione planimetrica del box censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10 15
4.4) Rifiniture degli immobili....16
4.4.1) Rifiniture dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7 16
4.4.2) Rifiniture del box censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10 17
4.5) Impianti degli immobili 17
4.5.1) Impianti dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7 17
4.5.2) Impianti del box censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10 17
4.6) Esposizione e confini degli immobili 17
4.7) Stato di conservazione e manutenzione degli immobili....18
4.8) Stato di possesso degli immobili....18
5) CORRISPONDENZA TRA GLI IMMOBILI PIGNORATI, IMMOBILI DEL LOTTO UNICO (ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 7, BOX CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 10) E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI 18
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI (ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 7, BOX CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 10)....21
6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili che saranno cancellati o cancellati in parte o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura 21
6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente 21

6.3) Altre informazioni per l'acquirente....21
7) CONFORMITÀ' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO....22
8) CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO....22
8.1) Appartamento, immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7....23
8.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10....24
9) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO....24
9.1) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7, appartamento....25
9.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10, box auto....26
10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO....27
11) PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO....28
12) CONCLUSIONI....28
Elenco allegati....29

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 16.10.2025 il G.E. Marisa Attollino nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 292/2025.

In data 23.10.2025 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina il G.E. Marisa Attollino dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o 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 delle 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile

dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui agli art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B. Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A. 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto

del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza dell'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 nel caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 DPR n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di

manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet https://adriatica.zes.gov.it, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

16) 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;

17) 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;

18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 17.11.2025 alle ore 11:00, come da raccomandata trasmessa ai debitori esecutati dal custode dell'immobile avv. Maria Stella Tritto, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili ubicati a Cellamare (BA) alla via Rutigliano n. 40.
  In tale occasione era presente il sig. , esecutato che consentiva l'accesso agli immobili e il custode degli immobili avv. Maria Stella Tritto.
  Il CTU eseguiva un rilievo metrico e fotografico degli immobili come da verbale di sopralluogo (allegato n. 1).

1.2) Indagini effettuate

- Il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, gli elaborati planimetrici e le visure storiche catastali degli immobili oggetto della procedura (allegato n. 2).
- Il CTU visionava ed acquisiva dall'archivio notarile l'atto di compravendita degli immobili (allegato n. 3).
- Il CTU richiedeva più volte a mezzo pec documentazione relativa agli immobili all'amministrazione condominiale dell'edificio (allegato n 3).
- Il CTU richiedeva ed acquisiva dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cellamare (BA) le pratiche edilizie degli immobili oggetto del pignoramento (allegato n. 4).
- Il CTU richiedeva all'ufficio anagrafe del Comune di Cellamare ed acquisiva i certificati di residenza, lo stato di famiglia e l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati (allegato n. 5).
- Il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto della procedura (allegato n. 6).
- Il CTU eseguiva gli elaborati grafici relativi al reale stato di fatto degli immobili oggetto della procedura (allegato n. 7).
- Il CTU eseguiva un rilievo fotografico degli immobili oggetto della procedura (allegato n. 8).

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e quindi dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che gli immobili oggetto della procedura sono siti nel Comune di Cellamare (BA) alla via Rutigliano n. 40 e trattasi dell'intera:

1. "unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare (BA) al fg. 1 part. 3058 sub. 7, cat. A/3, consistenza 5 vani;
2. unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare (BA) al fg. 1 part. 3058 sub. 10, cat. C/6, mq 21".

2.1) Identificazione catastale

Dalle visure storiche degli immobili (allegato n. 2) acquisita dallo scrivente il 30.10.2025 tramite SISTER risulta quanto segue.

1. L'unità immobiliare, abitazione, sita in Cellamare (BA) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare al fg. 1, part. 3058, sub. 7, ubicata al piano 1-2 di via Rutigliano n. 40 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento.

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
CELLAMARE	1	3058	7	A/3	4	5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 87 mq	€ 387,34

In ditta a:

proprietario del bene per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

C.F.:

proprietaria del bene per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

2. L'unità immobiliare, box, sita in Cellamare (BA) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare al fg. 1, part. 3058, sub. 10, ubicata al piano S1 di via Rutigliano n. 40 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento.

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
CELLAMARE	1	3058	10	C/6	2	21 mq	Totale: 25 mq	€ 39,04

In ditta a:

proprietario del bene per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietaria del bene per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

In esito al sopralluogo esperito presso gli immobili oggetto della procedura e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza dei beni come identificati nell'atto di pignoramento, ai fini della collocazione sul mercato immobiliare gli immobili costituiscono un lotto unico.

4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

4.1) Ubicazione e caratteristiche di zona degli immobili

Come già citato nel paragrafo precedente il lotto unico è costituito da due immobili ubicati nello stesso edificio, in via Rutigliano n. 40 di Cellamare (BA) e più precisamente:

- dall'unità immobiliare, abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare al fg. 1, part. 3058, sub. 7, ubicata al piano 1-2;
- dall'unità immobiliare, box auto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cellamare al fg. 1, part. 3058, sub. 10, ubicata al piano S1.

L'accesso all'edificio è consentito tramite il cancello pedonale e quello carrabile ubicati alla via Rutigliano n. 40 e percorrendo una rampa pedonale che porta all'accesso del vano scala oppure percorrendo la rampa carrabile che conduce direttamente alla corsia di manovra del piano interrato.

L'edificio di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte è sito in una zona periferica del Comune di Cellamare e poco servita (Fig.1).



Fig. 1

4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

L'edificio di cui gli immobili fanno parte è stato realizzato nel periodo compreso tra il 2007 e il 2010 ed è costituto da un piano interrato ove sono ubicati i box auto e da due piani fuori terra ove sono ubicati tre appartamenti per ogni piano.

Il fabbricato, privo di ascensore, presenta una struttura a scheletro indipendente con solai in laterocemento, la facciata esposta a est, facciata principale dello stesso risulta quasi nell'interezza provvista di un rivestimento color ocra.

4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili

4.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7

L'abitazione, appartamento, è ubicata al primo piano dell'edificio (allegato n. 7 elaborati grafici, stato di fatto, allegato n. 8 rilievo fotografico) e presenta la porta d'ingresso sulla destra salendo la scala.

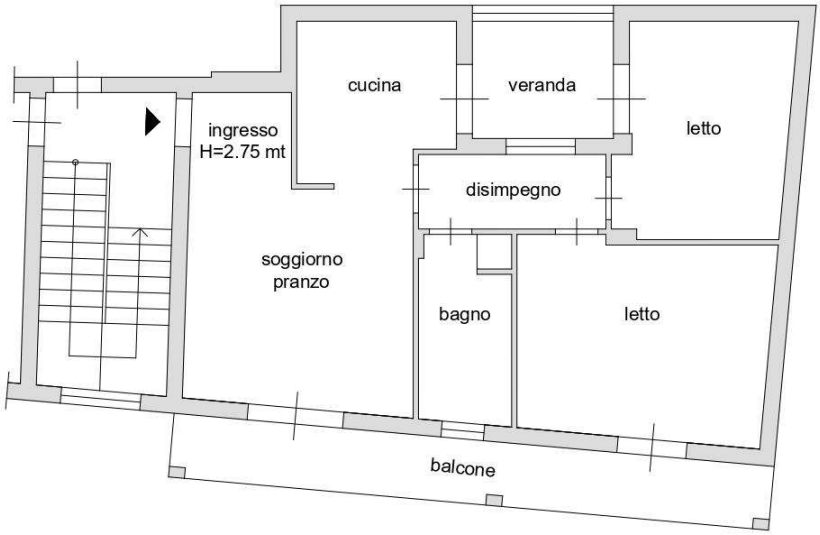
L'appartamento (Fig. 2) è provvisto di un ingresso dal quale si accede al soggiorno-pranzo, direttamente collegato con la cucina.

Dal soggiorno-pranzo si arriva ad un disimpegno, spazio distributivo della zona notte che permette l'accesso alle due camere da letto e al bagno.

L'appartamento è provvisto di un balcone presente sulla facciata est dell'edificio ed accessibile dal soggiorno-pranzo e dalla camera da letto matrimoniale e di una veranda (ex balcone) presente sulla facciata ovest dell'edificio ed accessibile dalla cucina e dall'altra camera da letto.

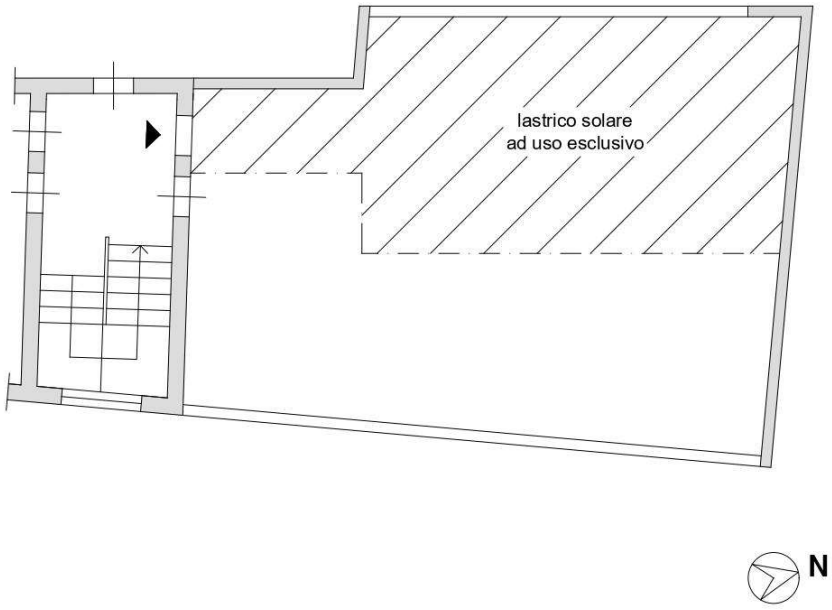
Sia il bagno che il disimpegno della zona notte presentano aperture verso l'esterno.

L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 2, 75 mt ed è dotato di una pertinenza esclusiva, trattasi di una porzione del lastrico solare (Fig. 3) presente al piano superiore ed accessibile dalla seconda porta sul lato destro salendo la scala.



stato di fatto appartamento
ubicato al primo piano dell'edificio condominiale
sito in Cellamare (BA) alla via Rutigliano n. 40
Catasto Fabbricati fg. 1 part. 3058 sub. 7

Fig. 2



stato di fatto lastrico solare
ubicato al secondo piano dell'edificio condominiale
sito in Cellamare (BA) alla via Rutigliano n. 40
pertinenza esclusiva dell'appartamento al primo piano
censito al Catasto Fabbricati fg. 1 part. 3058 sub. 7

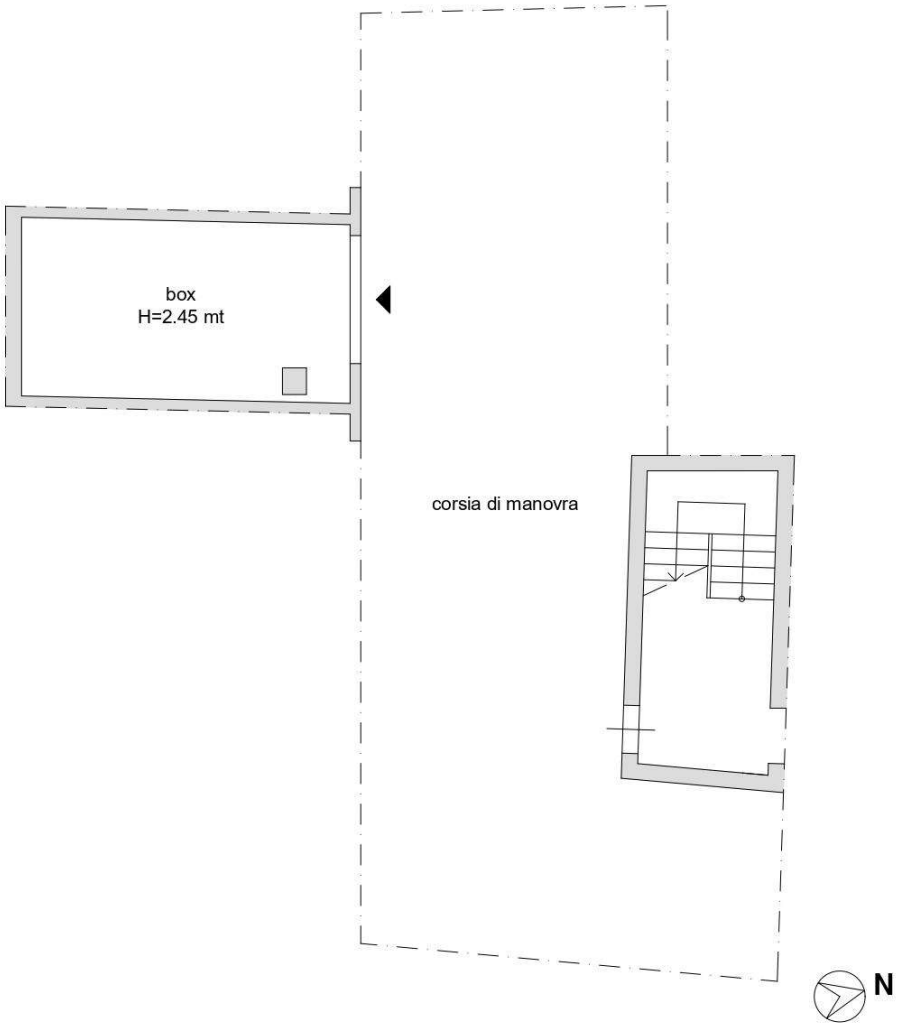
Fig. 3

4.3.2) Distribuzione planimetrica del box censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10

Il box auto è ubicato al piano interrato dell'edificio (allegato n. 7 elaborati grafici, stato di fatto, allegato n. 8 rilievo fotografico) e presenta l'ingresso accessibile dalla corsia di manovra.

L'accesso pedonale al piano interrato è consentito oltre che dalla rampa anche tramite il vano scala del fabbricato.

L'immobile presenta un'altezza utile interna pari a 2,45 mt.



stato di fatto box
ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale
sito in Cellamare (BA) alla via Rutigliano n. 40
Catasto Fabbricati fg. 1 part. 3058 sub. 10

Fig. 4

4.4) Rifiniture degli immobili

4.4.1) Rifiniture dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7

L'abitazione presenta una pavimentazione e dei rivestimenti in gres porcellanato di buona qualità.

L'unico bagno dell'appartamento è dotato di tutti i servizi igienici compresa vasca da bagno di buona manifattura.

La porta di accesso all'abitazione è blindata, le porte interne sono tamburate di colore ciliegio di buona qualità mentre gli infissi esterni con doppio vetro hanno buone caratteristiche termiche.

4.4.2) Rifiniture del box censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10

Il box auto presenta un calpestio in battuto di cemento e una serranda di accesso in acciaio zincato.

4.5) Impianti degli immobili

4.5.1) Impianti dell'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7

L'abitazione è dotata di un impianto di adduzione al gas metano per la cottura dei cibi e per l'alimentazione della caldaia, della quale non è stato fornito il libretto di impianto.

È inoltre munita di un impianto di produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni e di un impianto idrico-fognante.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti sono tutti in buone condizioni.

4.5.2) Impianti del box censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10

Il box presenta un impianto elettrico a servizio dell'illuminazione artificiale.

4.6) Esposizione e confini degli immobili

L'abitazione al primo piano risulta a est prospiciente su un'area condominiale, a ovest in parte prospiciente sull'area esterna di pertinenza di un appartamento dello stesso edificio ubicato al piano rialzato e in parte confinante con un altro appartamento, a nord confinante con altro edificio, a sud confinante con il vano scala.

Il lastrico solare pertinenza esclusiva dell'appartamento risulta a est confinante con altra porzione del lastrico solare, a ovest in parte prospiciente sull'area esterna di pertinenza di un appartamento dello stesso edificio ubicato al piano rialzato e in parte confinante con un altro lastrico solare, a sud confinante con il vano scala.

Il box al piano interrato risulta a est e a ovest confinante con altri box auto e a nord confinante con la corsia di manovra.

4.7) Stato di conservazione e manutenzione degli immobili

Sulla scorta di quanto sopra, del sopralluogo effettuato e del rilievo fotografico, è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio di cui gli immobili fanno parte è più che sufficiente mentre l'abitazione sita al primo piano e il box al piano interrato presentano un buono stato di manutenzione e conservazione.

4.8) Stato di possesso degli immobili

Gli immobili oggetto di stima, al momento del sopralluogo, sono risultati occupati dalla famiglia degli esecutati.

5) CORRISPONDENZA TRA GLI IMMOBILI PIGNORATI, IMMOBILI DEL LOTTO UNICO (ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 7, BOX CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 10) E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini eseguite dal CTU presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegato n. 6), risultano i seguenti titoli di provenienza.

- A C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e a nata a Cellamare (BA) in data 30 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU Foglio 1 Particella 3058 Subalterno 7, NCEU Foglio 1 Particella 3058 Subalterno 10 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Maddalena Pasquale del 3 settembre 2010 repertorio n. 77606/26468 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 16 settembre 2010 al numero di registro generale 42554 e numero di registro particolare 27067 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Cellamare (BA)

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 1 Particella 621 Subalterno 3, NCT Foglio 1 Particella 482 sono pervenuti per atto pubblico notarile di permuta del Notaio Maddalena Pasquale del 4 dicembre 2007 repertorio n. 74470/24227 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 19 dicembre 2007 al numero di registro generale 67712 e numero di registro particolare 42664 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel Comune di Cellamare (BA).

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale gli immobili NCEU Foglio 1 Particella 621 Subalterno 3, NCT Foglio 1 Particella 482 sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Maddalena Pasquale del 20 settembre 2007 repertorio n. 74208/24039 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 3 ottobre 2007 al numero di registro generale 53208 e numero di registro particolare 33226 da

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Cellamare (BA).

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà

i

pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 1 Particella 620, NCT Foglio 1 Particella 482 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 17 ottobre 2000 repertorio n. 94/57 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 26 agosto 2004 al numero di registro generale 42903 e numero di registro particolare 29207 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 18 aprile 2000 degli immobili siti nel Comune di Cellamare (BA).

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 1 Particella 620, NCT Foglio 1 Particella 482 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Pace Scattone Luigia del 1 ottobre 1996 repertorio n. 23343 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21 ottobre 1996 al numero di registro generale 28962 e numero di registro particolare 21736 da

per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel Comune di Cellamare (BA).

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI (ABITAZIONE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 7, BOX CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CELLAMARE AL FG. 1, PART. 3058, SUB. 10)

6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili che saranno cancellati o cancellati in parte o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** del 16.09.2010 – Registro Particolare 9622 Registro Generale 42556
  Pubblico ufficiale Notaio MADDALENA PASQUALE Repertorio 77608/26470 del 03.09.2010
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **TRASCRIZIONE** del 08.09.2025 – Registro Particolare 33667 Registro Generale 44733
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 8070 del 09.07.2025
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'iscrizione e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per gli immobili in oggetto in data 12.01.2026 (allegato n. 6) e dalla certificazione notarile prodotta dalla parte procedente.

6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sui beni oggetto di stima della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi è esistenza di usufrutto.

6.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia dell'appartamento occorre rimuovere l'infisso presente sull'esistente veranda al fine di ripristinare lo stato legittimo di tale superficie e quindi quella dell'originario balcone.

Si precisa inoltre che relativamente agli immobili, come da dichiarazione dell'esecutato durante il sopralluogo del 17.11.2025, allegato n. 1, esistono debiti condominiali per un importo di circa € 1.400,00 e la quota ordinaria condominiale mensile è pari a € 45,00.

Si evidenzia che le richieste fatte a mezzo pec all'amministrazione condominiale, allegato n. 3, alla data odierna risultano ancora inevase.

7) CONFORMITÀ' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Da una ricerca eseguita presso gli archivi dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cellamare (BA) relativamente all'edificio di cui gli immobili fanno parte, si evince quanto segue (allegato n. 4).

- ✓ L'edificio veniva realizzato con Permesso di Costruire n. 12/2007 rilasciato il 28.09.2007, con successivo Permesso di Costruire in variante n. 12b/2007 rilasciato il 18.06-2010 e con Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera del 16.07.2010.
- ✓ Il 09.08.2010 veniva presentata istanza per il rilascio del certificato di agibilità poi rilasciato il 03.12.2010.

Dal confronto dello stato legittimo degli immobili con lo stato di fatto occorre menzionare che per la conformità urbanistica edilizia dell'appartamento, occorre rimuovere l'infisso presente sull'esistente veranda al fine di ripristinare lo stato legittimo di tale superficie e quindi quella dell'originario balcone.

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali relative agli immobili oggetto di stima.

Per la rimozione dell'infisso sopra citato e per il suo smaltimento occorre prevedere una spesa di circa € 1.000,00.

8) CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Al fine della determinazione della consistenza degli immobili sono considerati i volumi e le superfici legittime o che risulteranno tali dopo aver eseguito quanto menzionato nel paragrafo precedente.

8.1) Appartamento, immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7

La superficie lorda coperta dell'abitazione ubicata al primo piano è di mq 84,40, la superficie lorda dei balconi è di mq 20,10 e la superficie lorda del lastrico solare esclusivo di pertinenza ubicato al secondo piano è di mq 43,50.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 70,90, dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
ingresso	3,40
cucina	7,65
pranzo-soggiorno	18,70
disimpegno	4,90
bagno	6,00
camera da letto	12,70
camera da letto	17,55
TOTALE	**70,90**

La superficie commerciale dell'immobile residenziale, appartamento, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi/terrazzi) e di *servizio*.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, essendo comunicante con i vani principali va computata nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%.

Il lastrico solare al fine della stima immobiliare è assimilabile come pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e va computato nella misura del 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
abitazione	84,40	1	84,40
balconi	20,10	0,30	6,03
lastrico solare	43,50	0,10	4,35
		TOTALE	**94,78**

La superficie commerciale dell'abitazione è quindi pari a mq 94,78.

8.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10

La superficie lorda del box ubicato al piano interrato è di mq 22,90.

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
box	22,90	1	22,90
		TOTALE	**22,90**

La superficie commerciale del box auto è quindi pari a mq 22,90.

9) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Il codice ABI R.3.2.1 definisce il prezzo di mercato come quello di compravendita espresso dal mercato immobiliare e quindi ottenuto con un procedimento di stima pluriparametrico quale il *Market Comparison Approach.*

Da una ricerca eseguita non si sono trovati immobili tali da essere assunti nel MCA, come comparabili con quelli oggetto di stima in quanto, non si sono reperiti atti di compravendita relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed effettuati in un periodo molto recente.

Da qui la necessità di utilizzare una stima sintetica monoparametrica adottando come parametri quelli previsti dall'allegato del D.P.R. 138/98.

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica dei beni in oggetto con altri ad essi similari per destinazione d'uso tipologia, ubicazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

9.1) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 7, appartamento

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Cellamare, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili similari a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione, varia da un minimo di € 1.527,00 al mq ad un massimo di € 1.744,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.635,50 al mq;

- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 1° semestre del 2025, per abitazioni di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "centrale" del Comune di Cellamare, zona B1, microzona 2, come da Fig. 5, dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 900,00 al mq ad un massimo di € 1.300,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.100,00 al mq.

Il valore medio tra quello rilevato dalle agenzie immobiliari e quello rilevato dall'O.M.I. è pari a circa € 1.367,75 al mq.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato:

- il buono stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento;
- il più che sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'edificio di cui l'abitazione fa parte.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita **Vum1 = 1.400,00 €/mq.**

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm1) del bene oggetto di stima:

Vm1 = Vum1 x Sc = 1.400,00 €/mq x 94,78 mq = **€ 132.692,00.**

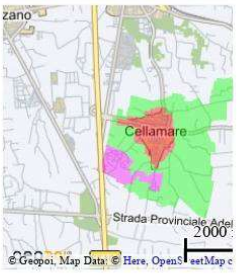
Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 132.692,00 (euro centotrentaduemilaseicentonovantadue/00)**.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: BARI
Comune: CELLAMARE
Fascia/zona: Centrale/VIE:COM.PER%20CASAMASSIMA,MONTRONE,PER%20CAPURSO,RUTIGLIANO,PROV.PER%20BARI
Codice zona: B1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3	4,4	L
Autorimesse	Normale	330	435	L	1,2	1,8	L
Box	Normale	375	485	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	305	375	L	1	1,3	N
Posti auto scoperti	Normale	220	280	L	,9	1	N



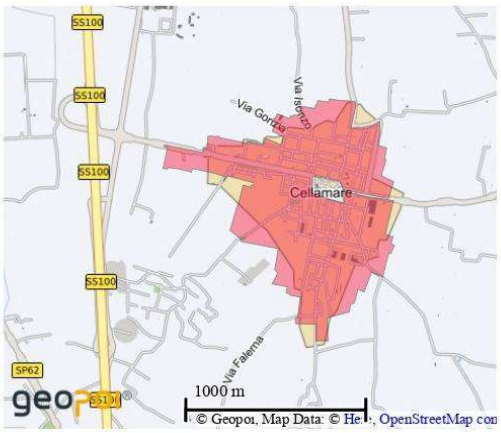


Fig. 5

9.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cellamare al fg. 1 part. 3058 sub. 10, box auto

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box auto oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 1° semestre del 2025, per box, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "centrale" del Comune di Cellamare, zona B1, microzona 2, come da Fig. 5, dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 375,00 al mq ad un massimo di € 485,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 430,00 al mq.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato:

- il buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile;
- il più che sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita **Vum2 = 450,00 €/mq.**

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm2) del bene oggetto di stima:

Vm2 = Vum2 x Sc = 450,00 €/mq x 22,90 mq = **€ 10.305,00.**

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 10.305,00 (euro diecimilatrecentocinque/00)**.

Pertanto, considerando la somma dei più probabili valori di mercato degli immobili che costituiscono il lotto, è possibile attribuire il più probabile valore di mercato dell'intero lotto

- appartamento	€	132.692,00
- box auto	€	10.305,00
totale	**€**	**142.997,00.**

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto è pari a **€ 142.997,00.**

10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- il costo delle opere da eseguire nell'appartamento;
- il debito relativo alle quote condominiali;
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

€ (1.000,00 + 1.400,00) = € 2.400,00

€ (142.997,00 – 2.400,00) x 0,85 = € 119.507,45.

11) PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il prezzo a base d'asta del lotto nel suo attuale stato di fatto al netto delle decurtazioni è pari a € 119.507,45 quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 119.500,00 (euro centodiciannovemilacinquecento/00).**

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

12) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 15.01.2026

Il C.T.U.
Ing. Martino Ciccone



Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici e visure storiche catastali degli immobili
3. Copia dell'atto di compravendita degli immobili e pec all'amministrazione condominiale
4. Copie delle pratiche edilizie degli immobili oggetto di stima
5. Certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati
6. Ispezioni ipotecarie degli immobili
7. Elaborati grafici relativi al reale stato di fatto degli immobili
8. Rilievo fotografico degli immobili
9. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
10. Nota spese e competenze