



**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. 258/2021 R.G.E.**



## **TRIBUNALE DI BARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

### **RELAZIONE DI STIMA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 258/2021 R.G.E.**

**G.E.: Dott. Antonio Ruffino**

---

**CREDITORE PROCEDENTE**

**Intesa San Paolo S.P.A.**  
Piazza San Carlo n°156 - Torino  
assistita da:  
Avv. Pasquale Cantore  
Via Pasubio n.67 - Bari

**DEBITORE**

[REDACTED]

**L'ESPERTO**

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

**PROSSIMA UDIENZA**

13/05/2022

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 dei beni componenti il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza del bene pignorato	pag. 8
4. Descrizione analitica dell' unità immobiliare componente il lotto	pag. 10
5. Lo stato di possesso del bene	pag. 14
6. 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. 16

## ELENCO ALLEGATI:

- n.1: Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- n.2: Verbali di accesso;
- n.3: Stralcio di mappa catastale Fg.49 p.lla 990;
- n.4: Planimetria catastale Fg.49 p.lla 990 sub.5;
- n.5: Visura storica attuale e ventennale Fg.40 p.lla 990 sub.5;
- n.6: Ispezione ipotecaria aggiornata;
- n.7: Titolo abilitativo - DIA n°209 del 22/05/2009;
- n.8: Titolo di proprietà: atto di compravendita a firma del notaio Mardesic Caterina Repertorio 64743/12376 del 30/06/2009 e altri titoli di provenienza;
- n.9: Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, di stato Libero;
- n.10: A.P.E.;
- n.11: Foto del lotto di vendita (n. 26 fotografie);
- n.12: Planimetria del lotto di vendita.





## PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C del 20/10/2021, l'Ill. mo G.E. Dott. Antonio Ruffino nominava il 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, Esperto nella procedura esecutiva n.258/2021 R.G.E; inoltre nominava l'Avv. Gaetano Scamarcio custode giudiziario del compendio pignorato.

Il sottoscritto, con deposito telematico in data 4 Novembre 2021, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. consistente nel seguente quesito peritale :

*“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 venti anni la trascrizione del pignoramento 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.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..*

*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, verifici 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, verifici 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 Sindaco 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 ostantive; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od all'aggiornamento dello stesso;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di*





progetto di divisione;

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

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

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica





*PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e 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**

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo telematico e la documentazione ipocatastale costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del 05/08/2021 a firma del notaio Marco Galletti, il sottoscritto Esperto ha eseguito il primo accesso al compendio pignorato a seguito della comunicazione trasmessa dal custode giudiziario al debitore (allegato n°1).

### **PRIMO SOPRALLUOGO: Bitonto (BA), Via Pendile n.31, in data 22/11/2021 alle ore 10.00.**

Alle ore 10.00 del giorno 22 novembre 2021, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 258/2021, sito in Bitonto (BA) alla via Pendile n.31 alla presenza del custode giudiziario, avv. Gaetano Scamarcio.

In quella occasione non fu possibile accedere all'immobile per l'assenza del proprietario, e pertanto depositavamo un avviso nella cassetta postale per il successivo accesso.

### **SECONDO SOPRALLUOGO: Bitonto (BA), Via Pendile n.31, in data 9/12/2021 alle ore 10.00.**

Alle ore 10.00 del giorno 9 dicembre 2021, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 258/2021, sito in Bitonto (BA) alla via Pendile n.31 alla presenza del custode giudiziario, avv. Gaetano Scamarcio.

In tale occasione il [REDACTED] ci ha consentito l'accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto ispezionava l'immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg. 49 p.lla 990 sub 5. Durante l'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto





eseguiva rilievo metrico (all. n.12) e diverse fotografie delle unità immobiliari oggetto della procedura (all. n.11).

Il custode giudiziario redigeva il relativo verbale (all. n. 2) dandone lettura ai presenti.

Il padre del debitore successivamente consegnava al sottoscritto copia del titolo di acquisto dell'immobile e della pratica edilizia legittimante l'attuale consistenza dell'immobile pignorato.

In merito al bene immobile periziato sono state eseguite le seguenti indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre lo stralcio di mappa catastale, la visura storica ventennale e la planimetria catastale dell'immobile pignorato (all. nn. 3, 4 e 5), ma anche la visura ipocatastale aggiornata con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.6);
- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bitonto al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale e verificarne la legittimità urbanistica (all. n. 7);

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, secondo due metodologie:

1. di tipo "diretto" presso Agenzie Immobiliari del Comune di Bitonto (BA);
2. di tipo "indiretto" mediante l'esame dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso Camera di Commercio di Bari.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 CPC**

In prima istanza, l' Esperto, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567 co.2 CPC, che il creditore ha regolarmente allegato, ovvero della certificazione notarile sostitutiva del 05/08/2021 a firma del notaio Marco Galletti, relativa all'immobile sito in Bitonto censito al Fg. 49 p.lla 990 sub 5, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il sottoscritto precisa, con riferimento al compendio pignorato, che:





- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 14/07/2021, ovvero atto di acquisto a rogito del Notaio Trono Elio del 10/04/1990, rep. 15084, trascritto in data 19/04/1990.

La succitata documentazione riporta i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto di matrimonio e il certificato di residenza degli esecutati, pertanto il sottoscritto ha acquisito il Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, di stato libero (all. 9) presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto.

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

Considerata la consistenza e le caratteristiche distributive del cespite pignorato al fine di garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, il sottoscritto Esperto individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

#### **3.1. Descrizione sintetica del lotto di vendita.**

Il lotto di vendita risulta così sinteticamente descritto:

*Fabbricato indipendente organizzato su quattro livelli sito nel centro storico di Bitonto con accesso dalla via Pendile civici 29-31 composto da due vani ed accessori al piano terra, da cucina, salone e bagno al primo piano, due vani ed accessori al secondo piano e lastrico solare al terzo piano su cui insiste un vano lavanderia; il tutto collegato a mezzo di una scala interna.*

*Riportato nel N.C.E.U del Comune di Bitonto al fg. 49 particella 990 sub.5, Via Pendile n.25,27,29,31, p.T,1,2,3, categoria A4, cl.2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 238m<sup>2</sup>, rendita €390,44.*

*Quota di proprietà pari all'intero.*

#### **3.2. Ubicazione nel territorio**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato in pieno centro storico di Bitonto, nelle immediate vicinanze della Chiesa di Santa Rita e del Ponte di Santa Teresa.

Presenta due accessi dai civici 29 e 31 di via Pendile. Dall'ingresso al civico 29 si accede ai vani a piano terra, dall'ingresso al civ. 31 si accede ai vani ubicati al piano primo, secondo e terzo.







### 3.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 17/03/2022 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, la planimetria catastale (all. n. 4) e la visura attuale e storica ventennale (all. n. 5) dell' unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 49, p.lla 990 sub. 5.

Segue dettaglio della visura catastale.

Unità immobiliare					Bitonto (codice A893)						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		49	990	5	2		A/4	2	9 vani	Totale: 238m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 227m <sup>2</sup>	Euro 390,44
Indirizzo					VIA MURO PENDILE n. 29-31-25/27, piano: T-1-2-3						
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1											

Si precisa che il sottoscritto ha verificato l'esatta corrispondenza tra i dati catastali della suddetta unità immobiliare e quelli specificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella documentazione ipocatastale.

### 3.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Per quanto concerne la provenienza ventennale del bene pignorato con riferimento alla data di trascrizione del pignoramento del 14/07/2021, facendo riferimento alla certificazione notarile del 05/08/2021 a firma del notaio Marco Galletti, il sottoscritto ha constatato quanto segue:

- al debitore, l'unità immobiliare in oggetto, foglio 49 particella 990 sub. 5 (già 990/1-2-3-4) era pervenuta giusta atto di acquisto in Notar Mardesic Caterina del 30/06/2009, Repertorio 64743/12376, trascritto il 02/07/2009 ai nn. 29311 RG e 19704 RP, da

(proprietà per 1/2) e

(proprietà per 1/2).





- Al predetto le originarie particelle 990/1-2-3, erano pervenute giusta atto di acquisto in Notar Trono Elio del 10/04/1990, Repertorio 15084, trascritto il 19/04/1990 ai nn. 15914 RG e 12703 RP, da

(proprietà per 1/2 ),

(proprietà per 1/2) e la particella 990/4 giusta atto di acquisto in Notar Trono Elio del 20/12/1982, Repertorio 3841, trascritto il 20/12/1982 ai nn. 144 RG e 112 RP, da  
(proprietà 1/1).

#### **4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITA' IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO.**

---

Il succitato immobile compone il seguente LOTTO UNICO:

*Fabbricato indipendente organizzato su quattro livelli sito nel centro storico di Bitonto con accesso dalla via Pendile civici 29-31 composto da due vani ed accessori al piano terra, da cucina, salone e bagno al primo piano, due vani ed accessori al secondo piano e lastrico solare al terzo piano su cui insiste un vano lavanderia; il tutto collegato a mezzo di una scala interna.*

*Riportato nel N.C.E.U del Comune di Bitonto al fg. 49 particella 990 sub.5, Via Pendile n.25,27,29,31, p.T,1,2,3, categoria A4, cl.2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 238m<sup>2</sup>, rendita €390,44.*

*Quota di proprietà pari all'intero.*

##### **4.1. Ubicazione e accessi**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel centro storico di Bitonto, con accesso dai civici n.29 e 31 di Via Pendile.

L'accesso dal civ. 29 conduce ai vani ubicati al piano terra, quello dal civico 31 mediante scala interna ai piani superiori.

L'immobile è ubicato nel cuore del nucleo antico, in prossimità della chiesa madre di Santa Rita e di Santa Teresa.

L'immobile ricade in zona tipizzata A1, centro storico, del vigente PRG.

##### **4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato**

Tale immobile presenta la classica tipologia a torre, tipicamente riscontrabile negli aggregati





storici, caratterizzata da vani organizzati su quattro livelli collegati fra loro da una scala interna.

Più precisamente l'immobile è composto da:

- un bivani con accesso indipendente dal civ. 29 al piano terra;
- vani cucina e soggiorno con bagno a piano primo;
- due vani adibiti a camere da letto al secondo piano con doppio servizio;
- un lastrico solare praticabile con lavanderia al terzo piano,
- scala interna di collegamento tra i diversi livelli.

L'immobile è realizzato in muratura portante in pietra calcarea e chiusure orizzontali a volta per il piano terra e con solaio latero-cementizio agli altri livelli. La scala interna è in muratura sino al primo piano, mentre presenta una struttura latero-cementizia nel tratto che conduce al lastrico solare.

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza frugale, tipico di tale tipologia storica: le facciate presentano una parte basamentale con sbruffatura cementizia e la parte superiore rivestita con intonaco civile di color grigio, presenta bucatore con stipiti in pietra ai diversi piani e un balcone "alla romana" sporgente di circa 30cm sulla prospiciente via Pendile.

#### **4.3. Parti comuni condominiali**

L'immobile oggetto della procedura non fa parte di uno stabile condominiale, per cui non presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Il suddetto stabile si presenta funzionalmente indipendente, dotato di impianti autonomi e con accesso proprio allo stabile.

#### **4.4. Descrizione analitica del lotto**

Il lotto di vendita è composto da un unico immobile ubicato nel centro storico di Bitonto e destinato ad abitazione di tipo popolare di seguito dettagliatamente esaminato.

L'immobile presenta una superficie calpestabile di circa 204 m<sup>2</sup> di cui circa 51 m<sup>2</sup> del lastrico solare. La superficie commerciale comprensiva delle superfici scoperte è di 238,00m<sup>2</sup>.

L'immobile è di seguito descritto sotto l'aspetto funzionale e distributivo.

I vani ubicati al piano terra sono organizzati come un appartamento autonomo di due vani essendo dotato sia di cucina che di servizio igienico pertinenziale.

L'immobile è composto inoltre dai seguenti vani:





- cucina-pranzo, soggiorno, e servizio igienico a piano primo;
- due vani con doppio servizio a secondo piano;
- lastrico solare e vano lavanderia al terzo piano,
- scala interna di collegamento tra i diversi livelli.

Tutti i vani sono illuminati ed areati naturalmente ad eccezione dei servizi igienici.

I vani interni presentano altezze interne nette pari a 2,80 m a piano terra (altezza in chiave), 3,50 m a piano primo e 2,95m a piano secondo.

In merito alle caratteristiche costruttive del cespite esaminato risulta quanto segue.

*- Pavimentazione*

Il fabbricato presenta internamente diverse tipologie di pavimentazione:

- piastrelle in gres porcellanato quadrate montate a vela di color grigio nella zona giorno del piano terra;
- piastrelle in gres porcellanato formato parquet montate a vela di color beige nella zona giorno del piano terra;
- piastrelle in monocottura quadrate montate a correre di color beige al primo piano;
- piastrelle in gres porcellanato quadrate montate a correre di color grigio al secondo piano;
- piastrelle in graniglia di marmo sul lastrico solare e nel vano lavanderia.

*- Rivestimento e finiture murali*

Il rivestimento del servizio igienico a piano terra è realizzato con piastrelle rettangolari di color testa di moro alla base e color beige nella zona superiore, posate ortogonalmente, separate da un decoro a mosaico.

Il rivestimento del servizio igienico del piano primo è realizzato con piastrelle in ceramica smaltata con motivi floreali.

Il rivestimento del doppio servizio del piano secondo è realizzato con piastrelle in ceramica smaltata di color marrone chiaro.

*- Infissi interni ed esterni*

Ai piani primo e secondo gli infissi esterni, abbastanza datati, non sono a taglio termico e sono realizzati in profili di alluminio di color ottone con vetrocamera. Sono dotati di persiane





realizzate anch'esse in profili di alluminio di color ottone. Invece, a piano terra l'infixo interno e persiana dell'unica portafinestra sono realizzati con profili in ferro.

Le porte interne a piano terra sono impiallacciate in legno, essenza noce, ad anta con ferramenta e maniglie in ottone. Queste ultime risultano di recente fattura.

Le porte ai piani primo e secondo sono impiallacciate in legno ma vetuste.

*- Pareti e soffitti.*

Le pareti dell'intero immobile sono intonacate a civile e tinteggiate di color bianco, giallo chiaro

La volta a botte a piano terra si presenta a faccia vista, con fughe recentemente stilate.

*- Servizi igienici e lavanderia*

L'immobile è dotato:

- di un servizio igienico completo di lavabo, tazza, bidet e doccia in ceramica bianca a piano terra;

- di un servizio igienico completo di lavabo, tazza, bidet e vasca in ceramica bianca a piano primo;

- di un doppio servizio al secondo piano;

- di una lavanderia a piano terzo, comunicante con il lastrico solare.

*- Impianto idrico - fognante*

L'impianto idrico-fognante è autonomo e serve i servizi igienici, le cucine e la lavanderia ed è collegato alla rete cittadina.

*- 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, compreso impianto telefonico, citofonico e TV.

*- Impianto termico*

L'impianto termico autonomo è realizzato con diversi split inverter caldo/freddo ubicati nei vani abitabili. Il vano destinato a zona giorno ubicato a piano terra è riscaldato con stufa a





gas. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrici.

Si allega alla presente Attestato di prestazione energetica APE (all. n.10)

*- Stato di manutenzione e conservazione*

Lo stato di conservazione tra le unità a piano terra e quelle servite dalla scala al civ. 31 è completamente differente. I due vani a piano terra sono recentemente ristrutturati, mentre quelli ubicati ai piani superiori necessiterebbero di interventi di manutenzione ordinari e straordinari urgenti. Si segnalano i seguenti fenomeni infiltrativi:

- infiltrazione nella cucina a primo piano, con distacco dell'intonaco, rottura delle pignatte e fenomeni di carbonatazione e corrosione dei ferri;
- fenomeno infiltrativo in una porzione limitata del vano scala con formazione di chiazze giallastre;
- fenomeni infiltrativi al secondo piano a cavallo della parete divisoria dei due vani.

Si segnala inoltre un degrado diffuso del lastrico solare con la presenza anche di vegetazione spontanea.

Per quanto concerne le finiture interne, escludendo quelle danneggiate dai fenomeni infiltrativi, quali pavimenti, rivestimenti e infissi non si ravvisano particolari segni di deterioramento.

Le facciate sono state recentemente ristrutturate ad eccezione di quella rientrante ubicata al secondo piano.

## **5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota pari alla  
piena proprietà, giusto atto di compravendita in Notar Mardesic Caterina del 30/06/2009,  
Repertorio 64743/12376, trascritto il 02/07/2009 ai nn. 29311 RG e 19704 RP, da  
(proprietà per 1/2) e  
(proprietà per 1/2). (All. n.8).

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dal [REDACTED] e non locato a terzi.





**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. 258/2021 R.G.E.**

Il sottoscritto ha inoltre estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto il certificato di residenza in quanto lo stesso non era presente tra gli atti della procedura.

## **6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.**

Come si evince dal titolo di proprietà la costruzione è antecedente al 1 settembre 1967 e ha subito interventi di fusione senza realizzazione di opere per le quali è stata presentata in data 22 maggio 2009 DIA n°209/09.

L'immobile è stato regolarmente accatastato in data 05.06.2009.

Le uniche difformità riscontrate sono ubicate nel piano terra e consistono in:

- realizzazione di nuove tramezzature interne al fine di allargare il servizio igienico esistente e creazione di una cabina armadio;
- chiusura interna del vano porta nella camera da letto, attualmente utilizzato come testata del letto.

Infine, si ravvisa rispetto la planimetria catastale la chiusura dei finestrini del vano scala ai piani primo e secondo.

Trattasi di lievi difformità sanabili con CILA tardiva ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del TUE.

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

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

A carico dell'aggiudicatario gravano gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

L'aggiudicatario dovrà pagare una sanzione di €1.000,00 a titolo di oblazione oltre le spese tecniche per la redazione della Cila e l'aggiornamento della planimetria catastale.

Lo scrivente stima in €2.000,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario.

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

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione N. 29312/5678 del 02/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA**





derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito

Notaio Mardesic Caterina sede Bitonto (Ba) rep. n. 64744/12377 del 30/06/2009

**A favore:** Banca 24-7 S.p.a. sede Bergamo (Bg) C.F. 02805490162 (Domicilio ipotecario eletto Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n .8)

**Contro:** [REDACTED]

- Capitale di euro 125.000,00 - durata anni 30 anni - Ipoteca di euro 250.000,00

- **Nota di Trascrizione N. 35310/26168 del 14/07/2021** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Corte D'appello di Bari sede, rep. n. 3664 del 08/06/2021

**A favore:** Intesa Sanpaolo S.p.a. sede Torino C.F. 00799960158 ( Domicilio Ipotecario eletto)

**Contro:** [REDACTED]

## **8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO**

### **8.1 Criteri di stima utilizzato**

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile pignorato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bitonto, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarità, 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, disimpegno, corridoi)

- 1,00 per appartamento principale;

b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità**

- 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;

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
Abitazione organizzata su quattro livelli	Cucina pranzo P.T.	27,50 m <sup>2</sup>	
	Letto P.T.	13,80 m <sup>2</sup>	
	Bagno P.T.	3,00 m <sup>2</sup>	
	RIP	2,30 m <sup>2</sup>	
	Scala d'accesso	2,40 m <sup>2</sup>	
	Scala interna di piano	5,00 m <sup>2</sup>	
	Cucina P. 1°	16,50 m <sup>2</sup>	
	Soggiorno- Pranzo P. 1°	22,30 m <sup>2</sup>	
	Bagno P. 1°	2,60 m <sup>2</sup>	
	Letto 1 P. 2°	20,30 m <sup>2</sup>	
	Letto 2 P. 2°	25,00 m <sup>2</sup>	
	Doppio servizio P. 2°	0,70 m <sup>2</sup>	
	Lavanderia P. 3°	7,80 m <sup>2</sup>	
	Balcone P. 2°	3,60 m <sup>2</sup>	
	Lastrico solare compreso	51,60 m <sup>2</sup>	
	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>204,40 m<sup>2</sup></b>	<b>238,00 m<sup>2</sup></b>

Si arrotonda il valore della superficie commerciale vendibile a **238,00 m<sup>2</sup>** e la superficie





calpestabile utile a **204,00 m<sup>2</sup>**.

### 8.3. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti in mio possesso, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, si ritiene equo e congruo fissare:

- il più probabile valore di mercato al metro quadrato  $V_u$  di un immobile agibile con destinazione abitazione di tipo popolare (categoria A4) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **750,00 €/m<sup>2</sup>** (diconsi settecentocinquanta/00 euro al metro quadrato).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato 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:  $I_1 = 0,90$** ; tiene conto della circostanza che l'immobile esaminato, nonostante sia vetusto, presenta diversi fenomeni infiltrativi e porzioni di fabbricato (lastrico) che necessitano di urgenti interventi manutentivi;
- **caratteristiche distributive:  $I_2 = 0,95$** ; tiene conto dell'organizzazione dei vani tipica della casa a torre, con assenza di ascensore interno.
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali:  $E_1 = 0,98$** ; in quanto l'immobile è ubicato in centro storico, zona con vocazione prevalente residenziale;
- **presenza di posto auto pertinenziale:  $E_2 = 0,95$** , in quanto l'immobile è ubicato nel centro storico, zona con poca disponibilità di parcheggio.

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

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times E_1 \times E_2 = 597,00 \text{ €/m}^2 \text{ (valore arrotondato a } 600\text{€/m}^2\text{)}.$$





Tutto ciò premesso, detta S la superficie commerciale vendibile dell'appartamento, il più probabile valore di mercato  $V_B$  del lotto è pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S = (600,00 \times 238,00)€ = €142.800,00.$$

**Si arrotonda il suddetto valore a €143.000,00 (diconsi euro centoquarantatremila/00).**

#### **8.4 Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita**

Il valore del lotto di vendita si ottiene applicando al suddetto valore  $V_B$  il **coefficiente  $C_F$  di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti e detraendo infine gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale  $O_R$ .

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto  $V_L$ , ammonta a:

$$V_L = V_B \times C_F - O_R = €119.550,00 \text{ (arrotondato a €120.000,00).}$$

**In conclusione, il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.19 pagine dattiloscritte e di n°12 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

