

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 519/2018 R.G.E. (riunito con n.107/2020 R.G.E.)

Promossa da:

)

Nei confronti di:

Impresa XXXXXXXXX Kkkk. YYYYYYYYYY con sede in Bitonto (Ba), via A. Vacca
161/C (p.i: ZZZZZZZZZZ)

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

“Relazione aggiornata e sostitutiva delle precedenti
depositate in data MAGGIO 2019 E GENNAIO 2020”

Esperto incaricato: Dott. Ing. GIUSEPPE D'ERASMO
GENNAIO 2021



DOTT. ING. GIUSEPPE D'ERASMO
VIA EMILIO GUIDA 108 - 70024 GRAVINA IN PUGLIA (BA)
TEL. 3398109222 - P.I.:06587120723 - C.F.:DRSGPP75S30E155Q
pinoderasmo@gmail.com - giuseppe.derasmo@ingpec.eu



SOMMARIO

PREMESSA E SINTESI CRONOLOGICA	3
1. PRIMO LOTTO (Appartamento e posto auto scoperto)	7
1.1 Descrizione lotto	7
1.2 Caratteristiche costruttive	8
1.3 Disponibilità dell'immobile e stato civile dell'esecutato.....	9
1.4 Titoli di proprietà e provenienza	10
1.5 Conformità urbanistica, edilizia e catastale	10
1.6 Formalità gravanti sull'immobile	11
1.7 Debiti condominiali	12
1.8 Valutazione	12
1.8.1 Metodi di stima.....	12
1.8.2 Valore di mercato dell'immobile e Conteggi estimali.....	13
2. SECONDO LOTTO (Suolo edificabile).....	15
2.1 Descrizione lotto	15
2.2 Disponibilità dell'immobile.....	16
2.3 Titoli di proprietà e provenienza	16
2.4 Formalità gravanti sull'immobile	17
2.5 Situazione urbanistica ed edilizia.....	17
2.6 Vendibilità e edificabilità dell'immobile	18
2.7 Valutazione	18
2.7.1 Stato di conservazione.....	18
2.7.2 Prezzo di cessione	19
2.7.3 Maggiori oneri espropriativi	19
2.7.4 Valore di mercato dell'immobile.....	20
3. TERZO LOTTO (Box auto).....	21
3.1 Descrizione lotto	21
3.2 Caratteristiche costruttive	22
3.3 Disponibilità dell'immobile e stato civile dell'esecutato.....	22
3.4 Titoli di proprietà e provenienza	23
3.5 Conformità urbanistica, edilizia e catastale	23
3.6 Formalità gravanti sull'immobile	24
3.7 Debiti condominiali	25
3.8 Valutazione	25
3.8.1 Metodi di stima.....	25
3.8.2 Valore di mercato dell'immobile e Conteggi estimali.....	26
APPENDICE E ALLEGATI.....	27



PREMESSA E SINTESI CRONOLOGICA

Il Giudice del Tribunale di Bari (Seconda Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari) vista l'istanza di vendita dei beni immobili pignorati, esaminati gli atti e documenti della procedura esecutiva, ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., affidava l'incarico di redazione della relazione di stima degli immobili pignorati, mediante decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. del 10.10.2018, al sottoscritto **Dott. Ing. Giuseppe D'Erasmo**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8201 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al n. 2465. Con il medesimo decreto, oltre a nominare quale **Custode l'Avv. Andrea Dammacco**, si disponeva conferirsi l'incarico all'Esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto e custode, di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, atto di giuramento e accettazione¹ mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale.

Ciò premesso, il sottoscritto scrivente tecnico, dopo aver esaminato gli atti di causa, effettuato i primi sopralluoghi presso gli immobili pignorati (cfr. Appendice A), prelevato tutti i documenti utili ai fini dell'espletamento del presente incarico ricevuto (Archivio Notarile di Bari, Comune di Bitonto e l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Bari), redigeva una **prima relazione di stima** depositata in data **18.05.2019**, in cui il compendio immobiliare pignorato era rappresentato da due lotti distinti (1° lotto formato da appartamento e posto auto scoperto² e 2° lotto formato dal suolo edificabile).

Successivamente il Custode nominato, con nota del **11.11.2019**, rappresentava che per poter procedere alla vendita dei cespiti oggetto di pignoramento erano necessarie talune integrazioni. Difatti, in merito al 1° lotto, si rendeva necessario eliminare il posto auto scoperto in quanto non oggetto di pignoramento, mentre in merito al 2° lotto, si rendeva necessario integrare la ridetta relazione di stima del 18 Maggio 2019 con le risposte ricevute dal Comune di Bitonto formulando espressamente allo stesso i quesiti riportati nella medesima nota del 11.11.2019 di cui ai punti da a) ad e) pagg. 6-7.

Il G.E. con l'Ordinanza del **22.11.2019**, condivisa la necessità di integrazione peritale, disponeva che l'Esperto nominato integrasse la relazione di stima del compendio immobiliare secondo quanto indicato dal Custode.

In data **26.11.2019** il creditore procedente chirografo Sanvito srl, in riferimento al 1° lotto,

¹ Accettazione del sottoscritto scrivente tecnico avvenuta in data 16.10.2018.

² Si precisa che il posto auto scoperto (fg.37, p.la 207, sub. 17), sebbene non oggetto di pignoramento nella procedura n.519/2018, veniva ugualmente stimato dal sottoscritto scrivente tecnico in ragione del vincolo pertinenziale esistente con l'appartamento (fg.37, p.la 207, sub. 47), così come indicato esplicitamente nell'atto di acquisto (cfr. Allegato 1.6).



chiedeva, tra l'altro, al G.E. di revocare/sospendere il quesito n.1 di cui al provvedimento del 22.11.2019 in quanto, erano intervenuti nella esecuzione altri creditori (Banco BPM spa e

) muniti di privilegio ipotecario. Difatti, al fine di consentire la vendita rapida e completa dell'appartamento pignorato con beneficio di tutti i creditori (mediante successiva riunione della esecuzione a promuoversi con quella già pendente), il difensore del ridetto creditore procedente richiedeva al difensore dell'interventore ipotecario conferma in ordine alla iniziativa (già preannunciata al Delegato nominato, Avv. A. Dammacco) di procedere al pignoramento in danno del debitore anche per le unità box auto (fg.37, p.la 207, sub.95) e posto auto scoperto (fg.37, p.la 207, sub.17).

In data **30.12.2019**, il G.E. letta l'istanza del creditore procedente del 26.11.2019 (quesito n.1), ordinava che, sino a nuova disposizione, l'Esperto si astenesse dal dar corso all'integrazione peritale con riguardo al quesito n.1.

In data **30.01.2020** il sottoscritto scrivente tecnico redigeva la **seconda relazione di stima**, ad integrazione della prima del 18 Maggio 2019, in cui, così come ordinato dal G.E., il quesito n.1 veniva stralciato dando seguito solamente al quesito n.2 ovvero integrando la relazione con le risposte ricevute dal Comune di Bitonto di cui alla nota del Custode del 11.11.2019 Ist. n.3 [punti da a) ad e) pagg. 6-7].

In data **10.03.2020** il G.E., visto il decreto legge n.11 del 08.03.2020 in ordine all'adozione delle misure di contenimento della diffusione del coronavirus negli uffici giudiziari, rinviava d'ufficio l'udienza a data successiva al 22/03/2020.

In data **22.03.2020** il G.E. visto il decreto legge n. 18 del 17/03/2020 in ordine all'adozione delle misure di contenimento della diffusione del coronavirus negli uffici giudiziari, disponeva il rinvio d'ufficio dell'udienza in data successiva al 15/04/2020.

In data **18.05.2020** il G.E. letta la nota del Delegato/Custode dell'11/05/2020, con la quale veniva segnalato che, l'esecuzione ha ad oggetto l'immobile costituente l'abitazione principale dell'esecutato (lotto 1) e, come tale, è assoggettata alla sospensione di cui all'art. 54 ter d.l. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020, e che vi sono altri immobili pignorati sui quali l'esecuzione può proseguire (lotto 2), dava atto della parziale sospensione ex art. 54 ter cit. della procedura esecutiva fino al 30/10/2020 (lotto 1) e disponeva che, ferma restando l'attività di custodia sul compendio pignorato, l'esecuzione si riattivasse relativamente all'abitazione principale a partire dal 31/10/2020.

In data **03.07.2020** il G.E., visto tra gli altri, la relazione del Delegato del 25/06/2020, inclusiva anche delle posizioni assunte della parte creditrice, e interamente condivise le relative considerazioni per esigenze di economia processuale, alla luce della attuale parziale sospensione e osservato che nella procedura n. 107/2020 R.G.E., risultano pignorati anche due beni non oggetto



di pignoramento nella presente procedura (uno dei quali pure già stimato, salvi gli adeguamenti del caso alla stima), ritenuta tuttavia l'opportunità della unitaria delega, trattandosi di pignoramento che colpisce beni verosimilmente avvinti da nesso funzionale o comunque contigui, intestati allo stesso debitore, **disponeva la riunione dell'intero proc. n. 107/2020 R.G.E. al presente procedimento n. 519/2018 R.G.E., nominando Custode dell'intero compendio l'Avv. A. Dammacco al pari dell'Esperto già nominato l'Ing. G. D'Erasmo.**

Infine, effettuato l'ultimo sopralluogo presso gli immobili pignorati (cfr. Appendice A) e prelevato tutti i documenti utili ai fini dell'espletamento dell'incarico, aggiornando taluni di essi, redige la seguente relazione di stima *"aggiornata e sostitutiva delle precedenti depositate nelle date di Maggio 2019 e Gennaio 2020"*.

La **procedura esecutiva n.519/2018** trae origine dal **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota del 09/07/2018, R.G. 31067 e R.P. 22395, avente ad oggetto il diritto di proprietà dei seguenti immobili in capo all'esecutato:

- Abitazione³ sita in Bitonto (Ba), in via Ammiraglio Vacca n.161/C, piano 1, interno 3, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 207, sub 47;
- Terreno sito in Bitonto (Ba), in via Molfetta e riportato nel Catasto Terreni del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 991.

La **procedura esecutiva n.107/2020** trae origine dal **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota del 18/05/2020, R.G. 17556 e R.P. 12500, avente ad oggetto il diritto di proprietà dei seguenti immobili in capo all'esecutato:

- Abitazione⁴ sita in Bitonto (Ba), in via Ammiraglio Vacca n.161/C, piano 1, interno 3, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 207, sub 47;
- Posto auto sito in Bitonto (Ba), in via Ammiraglio Vacca n.161, piano T, interno 15, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 207, sub 17;

³ Si precisa che insieme all'appartamento è compresa l'utilità comune del lastrico solare, in Catasto Fabbricati al fg.37, p.lla 207, sub.51, (cfr. Allegato 1.6).

⁴ Si precisa che insieme all'appartamento è compresa l'utilità comune del lastrico solare, in Catasto Fabbricati al fg.37, p.lla 207, sub.51, (cfr. Allegato 1.6).



- Box auto sito in Bitonto (Ba), in via Ammiraglio Vacca n.161, piano S1, interno 21, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 207, sub 95;



1. PRIMO LOTTO (Appartamento e posto auto scoperto)

Appartamento sito in Bitonto (Ba), in via Ammiraglio Vacca n. 161/C, piano 1, con annesso e pertinenziale posto auto scoperto al piano terra, entrambi riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 207, rispettivamente sub 47 e sub 17.

1.1 Descrizione lotto

- A) Descrizione:** il lotto è formato da un appartamento, adibito ad abitazione, ubicato al piano primo sul rialzato e da un pertinenziale posto auto scoperto al piano terra, entrambi facenti parte di un complesso edilizio edificato in Bitonto (Ba) alla via Ammiraglio Vacca 161, composto da un unico corpo di fabbrica, servito da 4 scale distinte con le lettere "A", "B", "C" e "D". All'appartamento oggetto di stima si accede da via Ammiraglio Vacca n.161, dalla scala "C", mentre al posto auto scoperto dalla via A. Vacca n.161, tramite un cancello carrabile;
- B) Ubicazione:** il fabbricato, di cui fanno parte l'appartamento ed il posto auto, è ubicato in zona periferica (in cui vi sono anche una serie di servizi e attività commerciali) posta ad Ovest del Comune di Bitonto (Ba), tuttavia facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 231 (cfr. Allegato 1.1);
- C) Proprietà:** gli immobili risulta di proprietà Xxxxxxxx Yyyyyyyy, nato a _____ il _____ (C.F. ZZZZZZZZ), per la quota di 1/1 (cfr. Allegato 1.3);
- D) Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba), al foglio 37, particella 207:
- sub 47, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 117 mq, rendita € 369,27, via A. Vacca n.161, piano 1, interno 3, scala C;
 - sub 17, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, Sup. Cat. Tot. 9 mq, rendita € 20,66, via A. Vacca n.161, piano T, interno 15;
- E) Confinanti:** l'appartamento al piano primo sul rialzato confina a nord con proprietà privata del medesimo complesso edilizio, a sud con vano scala condominiale ed altra u.i. del complesso edilizio, ad ovest con i posti auto scoperti e viabilità condominiale e ad est con cortile condominiale scoperto. Il posto auto scoperto al piano terra (identificato con il progressivo n.15) confina sia a nord che a sud con altri posti auto scoperti, ad ovest con la viabilità del condominio e ad est con i fabbricati del complesso edilizio (cfr. Allegato 1.4);
- F) Consistenza:** l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/studio, pranzo con angolo cucina, lavanderia, bagno, corridoio, tre camere da letto, due balconi con



ripostiglio e centrale termica. Il posto auto scoperto è delimitato da due strisce inclinate di colore giallo (parzialmente visibili) tracciate in parte sulla viabilità asfaltata ed in parte sul marciapiede antistante i fabbricati (cfr. Allegato 1.5);

G) Esposizione e luminosità: l'appartamento presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità, dato che quasi tutti gli ambienti ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno (tranne il vano lavanderia che tuttavia riporta taluni elementi in vetro su una tramezzatura che consentono l'ingresso della luce indirettamente dal vano w.c.).

Generalmente l'appartamento versa in buono stato di manutenzione;

H) Superfici: le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri interni e quelli perimetrali esterni non confinanti con altre proprietà computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm:

Destinazione	Piano	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragg.	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	1	115,00	1,00	115,00
Balconi ⁵	1	25,00	0,40	10,00
Posto auto scoperto	T	9,00	0,45	4,05
Totale				129,05

1.2 Caratteristiche costruttive

Anno di costruzione⁶: fine anni '80;

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: del tipo piano in latero-cemento;

Copertura del fabbricato: lastrico solare piano;

Altezze interne: l'altezza interna è costante e pari a 2,70 m; solo nella zona centrale del corridoio si ha una altezza pari a circa 2,50 m (cfr. Allegato 1.5);

Pareti esterne: muratura in termolaterizio, intonacate a civile e tinteggiate, dello spessore totale pari a 30 cm;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile (spessore totale 12 cm) ed imbiancate, ivi compresi i soffitti; rivestimento in piastrelle di ceramica nell'angolo cucina, nel bagno e nella

⁵ In parte coperti lateralmente.

⁶ Inizio lavori 01.04.1987 e ultimata al finito il 19.12.1988 (cfr. Allegato 1.8).



lavanderia;

Pavimentazione interna: in ceramica di colore chiaro in tutti gli ambienti (dimensione 34 x 34), ivi compresi i battiscopa di colore scuro;

Pavimentazione esterna: nei balconi elementi ceramici color marrone chiaro, con analogo battiscopa; la zona relativa al posto auto scoperto è in parte in asfalto ed in parte in elementi di cemento pressato fugati (dimensione 26 x 26);

Infissi esterni: in legno di colore marrone chiaro e vetri semi-doppi, muniti di tapparelle ad azionamento manuale. La porta di ingresso è del tipo blindata;

Infissi interni: in legno rivestiti con pannelli bianchi laccati. Del tipo scorrevole nel vano soggiorno/studio, a soffietto per la lavanderia, a battente per gli altri vani;

Impianto elettrico: presente e sotto traccia. Presenti anche le luci di emergenza;

Impianto idrico-fognante: presente e sotto traccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a metano ubicata nel vano centrale termica sul balcone interno, cronotermostato e corpi scaldanti in ghisa. Presenti in taluni ambienti (soggiorno/studio e pranzo) anche split a muro per l'aria condizionata;

Impianti tv-citofonico-allarme: presenti;

Classe energetica: dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile rilevate nel corso del sopralluogo, nonché sulla scorta degli impianti presenti, si è riscontrato, dalla elaborazione dei dati acquisiti, che l'immobile è risultato di classe energetica "D" (cfr. Allegato 1.12).

1.3 Disponibilità dell'immobile e stato civile dell'esecutato

L'immobile pignorato è utilizzato dall'esecutato e dai suoi familiari (cfr. Appendice A).

Quanto allo stato civile, risulta dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. Appendice B) che l'esecutato in data 10.06.1989 ha contratto matrimonio in Bitonto (Ba) con Kkkkkkkk Kkkkkkkk, nata il _____ e nelle Annotazioni del medesimo documento, è scritto che con atto in data 29.09.1992 a rogito del Notaio Della Rota Concetta Adriana del distretto notarile di Bari, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.



1.4 Titoli di proprietà e provenienza

La proprietà degli immobili è pervenuta a XXXXXXXX YYYYYYYYY nato a Bitonto (Ba) il 19/02/1963, in virtù di atto di Vendita del 17.05.1989, Rep.28720, Racc.6505, a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno, Notaio in Bitonto (Ba), da _____, costruttore edile, nato a Bitonto (Ba) l'11.02.1926, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società _____, con sede in Bitonto (Ba) alla IV Traversa Borgo San YYYYYYYYY n.11 (c.f.: _____), registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di Bari, il 06.06.1989 al n.7083, (cfr. Allegato 1.6).

L'immobile oggetto della presente procedura, fa parte di un complesso edilizio costruito dalla medesima Società venditrice su suolo già riportato in catasto rustico al foglio 37, p.lle 319, 207 e 320, dalla stessa acquistato ed in particolare:

- per le p.lle 207 e 320 con atto a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno del 30.12.1985, registrato a Bari il 16.01.1986 al n.1346 e trascritto a Bari il 14.01.1986 ai n.ri 1603/1378;
- per la p.la 319 con atto a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno del 13.02.1986, registrato a Bari il 03.03.1986 al n.4522 e trascritto a Bari il 27.02.1986 ai n.ri 6969/5815.

1.5 Conformità urbanistica, edilizia e catastale

Il complesso edilizio⁷ a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima, fu edificato in forza di C.E. n.101 del 08.03.1986 (pratica n.215/85) e successive concessioni edilizie in variante rilasciate sempre dal Sindaco del Comune di Bitonto rispettivamente il 13.10.1987 con il n.428 e il 10.12.1988 con il n.781 (cfr. Allegato 1.7)⁸.

In data 28/09/1992 (prat. n. 215/85) veniva rilasciata la Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità, ritirata in data 08.10.1992 (cfr. Allegato 1.8).

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare in stima è risultata generalmente conforme al progetto rilasciato. Infatti, il posto auto scoperto era previsto a strisce parallele tra loro e ortogonali alla cortina muraria del fabbricato, ma in realtà sono risultate parallele tra loro e inclinate rispetto alla suddetta cortina muraria (cfr. Allegati 1.5 e 1.7).

Le planimetrie catastali relative alle due unità (sub.47 - P1 e sub.17 - PT), sono anch'esse

⁷ Il complesso edilizio in oggetto è stato realizzato in esecuzione del programma edilizio e dei patti, obblighi e vincoli di cui all'atto d'obbligo unilaterale a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno del 19.05.1986, registrato a Bari il 21.05.1986 al n.9881 e trascritto a Bari il 21.05.1986 ai n.ri 15918/12875, notificato al Comune di Bitonto il 28.05.1986 e successivo atto integrativo del 10.06.1987, registrato a Bari il 16.06.1987 al n.12821 e trascritto a Bari il 15.06.1987 ai n.ri 29221/15742, notificato al Comune di Bitonto il 25.06.1987.

⁸ Si allega al presente documento la tavola grafica n.18 relativa alla pianta del piano rialzato da cui si evincono i posti auto scoperti e la tavola grafica n.19 relativa alla pianta piano primo da cui si evince l'appartamento.



generalmente conformi, a meno della inclinazione delle linee di individuazione dei posti auto scoperti (cfr. Allegati 1.4 e 1.7).

1.6 Formalità gravanti sull'immobile

Dal certificato notarile prodotto in atti a firma Notaio Roberto Carino in Monopoli del 02.08.2018, risultano le seguenti formalità:

Iscrizione n.24064/3216, del 05.07.2013 (gravante solo su abitazione)

Descrizione: atto di mutuo ipotecario a rogito del notaio Roberto Demichele di Bitonto (Ba) del 04.07.2013.

Favore: Banco BPM S.P.A. (già Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.) con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda n.4, c.f./p.i. 09722490969;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a _____ c.f. ZZZZZZZZZZ.

Iscrizione n.26847/3983, del 12.06.2018 (gravante su abitazione e posto auto)

Descrizione: ipoteca giudiziale per atto giudiziario del Tribunale di Bari del 10.01.2017, repertorio n.7582/2017;

Favore: _____ ;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a _____ c.f. ZZZZZZZZZZ.

Iscrizione⁹ n.34142/4082, del 24.09.1992

Descrizione: ipoteca volontaria a garanzia di contratto di finanziamento (notaio Concetta Adriana Della Ratta, rep. 11683, racc.1596) del 22.09.1992.

Favore: Cassa Rurale e Artigiana SS. Crocifisso di Palo del Colle, Soc. Coop. A r.l., p.i. 00274050723, con sede in Palo del Colle;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a _____ c.f. ZZZZZZZZZZ.

Iscrizione n.29531/4581, del 27.06.2019 (gravante su posto auto)

Descrizione: ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 01.08.2018, rep.1615/2018.

Favore: _____, nato a _____ ;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a _____ c.f. ZZZZZZZZZZ.

Trascrizione n.31067/22395, del 09.07.2018 (gravante solo su abitazione)

⁹ Relativamente alla presente iscrizione ipotecaria, si precisa che la stessa, non essendo stata rinnovata né cancellata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2847 e 2878 del Codice civile deve considerarsi perentoria ed inefficace per effetto del decorso del ventennio dalla sua iscrizione.



Descrizione: verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Bari del 05.06.2018, repertorio n.6506/2018;

Favore: con sede in

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a , c.f. ZZZZZZZZZZ.

Trascrizione n.17556/12500, del 18.05.2020 (gravante su abitazione e posto auto)

Descrizione: verbale di pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari in data 11.02.2020, rep. n.1252/2020;

Favore: , nato a ;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a , c.f. ZZZZZZZZZZ.

1.7 Debiti condominiali

Dalla documentazione (estratto conto) ricevuta dall'Amministratore di Condominio Nicola Calamita dello Studio Calamita corrente in via S. Pellico n.32, 70032 Bitonto (Ba), risulta una situazione debitoria per il lotto in stima (abitazione e posto auto scoperto), aggiornata al 10 Dicembre 2020, per un totale complessivo¹⁰ pari a € 11.116,44 per oneri condominiali ordinari e straordinari (cfr. Allegato 1.9).

1.8 Valutazione

1.8.1 Metodi di stima

La determinazione del più probabile valore venale degli immobili costituenti il lotto in stima avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- I. da **indagine di mercato** presso le locali agenzie immobiliari;
- II. da **valutazioni di uffici pubblici** e da dati documentali di mercato.

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

¹⁰ Si precisa che esiste un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.4680/2018 (R.G. n.15240/2018) emesso dal Tribunale di Bari e notificato all'esecutato, unitamente all'atto di precetto, in data 07.01.2019.



I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso diverse Agenzie Immobiliari della città di Bitonto (Ba), risulta che il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione (considerando un immobile usato di tipo economico) è variabile tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.300,00. Si assume pertanto il valore medio di €/mq 1.150,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. Allegato 1.10), con riferimento alla zona in questione (periferica), fornisce valori unitari per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variabili tra un minimo di €/mq 1.050,00 ed un massimo di €/mq 1.300,00, con un valore medio statisticamente accettabile pari a €/mq 1.175,00.

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari

Il Listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari, nel documento denominato "Elaborazione statistica sulla base di valori immobiliari registrati nel 2013 nelle Province Bari e BAT" e relativo al 2018 (cfr. Allegato 1.11), con riferimento alla zona ove è collocato l'immobile oggetto di stima, riporta un valore medio unitario delle abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni), pari a €/mq 1.344,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 1.150,00;

Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 1.260,00.

In termini statistici il valore di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta approssimativamente pari a:

$(€/mq 1.150 + €/mq 1.260)/2 \cong \underline{€/mq 1.200,00}$.

1.8.2 Valore di mercato dell'immobile e Conteggi estimali

Il più probabile valore di mercato degli immobili in stima costituiti in lotto unico, ammonta a: €/mq 1.200 x mq 129,05 \cong € 154.860,00 (€ centocinquantaquattromilaottocentosessanta/00).

In dettaglio si ha:

- Abitazione: €/mq 1.200 x mq 125,00 \cong € 150.000,00 (€ centocinquantamila/00);



- Posto auto: €/mq 1.200 x mq 4,05 \cong € 4.860,00 (€ quattromilaottocentosessanta/00).

Tenuto conto della assenza di garanzia su **vizi occulti**, il valore di mercato del lotto in stima verrà deprezzato di una % assunta ragionevolmente pari al 15% (cfr. punto 10 del decreto di fissazione di udienza e nomina), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, a cui dovrà sottrarsi anche le **spese condominiali insolute** (cfr. Allegato 1.9) pari a € 11.116,44 (€ undicimilacentosedici,44).

In definitiva dunque ne deriva che il valore di vendita del lotto in stima, al netto delle ridette decurtazioni, risulta in cifra tonda, pari a € 120.500,00 (€ centoventimilacinquecento/00).



2. SECONDO LOTTO (Suolo edificabile)

Suolo edificabile n.175 (parte) del P.I.P.¹¹ di via Molfetta, della superficie complessiva di mq 1.001 (metriquadri milleuno) e riportato nel Catasto Terreni del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 991.

2.1 Descrizione lotto

A) Descrizione: suolo edificabile di circa mq 1.001 (metriquadri milleuno), con perimetro regolare in pianta ovvero quadrangolare. Il suolo allo stato attuale risulta per gran parte della superficie sbancato e per una minor parte ancora a quota iniziale, dato che esiste un franco perimetrale di circa 3,00 m dai confini. Il suolo è delimitato da confini ben visibili, ovvero sul confine con la strada di Piano di via Molfetta vi è una inferriata metallica, (H = 1,55 m e L = 14,00 m) su muretto in c.a. (spessore = 0,45 m) con antistante marciapiede pedonale pavimentato (L = 4,50 m). Sono presenti muri di recinzione in c.a. sui confini S-E e N-E, mentre sul confine N-W vi è un muro in elementi di tufo squadrati con soprastante protezione in cemento.

L'accesso al suolo avviene dal ridetto confine¹² posto lungo la strada di Piano di Via Molfetta, attraverso un varco pedonale di circa 0,80 m e delimitato da un pilastro in c.a., (H = 2,00 m di sezione pari a 0,30 m x 0,45 m), (cfr. Allegato 2.1);

B) Proprietà: l'immobile risulta di proprietà di xxxxxxxx Yyyyyyyyy, nato a (C.F. ZZZZZZZZZ) (cfr. Allegato 2.4);

C) Dati Catastali: l'immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Bitonto (Ba), al Foglio 37, Particella 991, Qualità mandorleto, Classe 1, are 10 e ca 01, Reddito Dominicale € 6,20 e Reddito Agrario € 2,50; (cfr. Allegato 2.3);

D) Ubicazione: il suolo edificabile nel vigente P.R.G. ricade in zona D1 destinata ad Artigianato e Piccole Industrie (cfr. Allegato 2.5) e precisamente sul confine Sud del perimetro del P.I.P. Geograficamente è ubicato a N-W del territorio del Comune di Bitonto (Ba), esattamente sulla strada di Piano di via Molfetta, asfaltata e di comoda percorribilità;

E) Confini: confina a S-W con la strada di accesso di via Molfetta, mentre sui restanti tre lati con altre p.lle del P.I.P. (cfr. Allegato 2.2);

¹¹ **Piano per gli Insediamenti Produttivi** che assieme al Piano Particolare Esecutivo (P.P.E.), costituisce piano di attuazione delle zone D/1 per "Artigiani e piccole Industrie" del P.R.G. vigente, ubicate su via Molfetta.

Il Comune di Bitonto è dotato di un P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971 in zona D/1 per artigianato e piccole industrie su via Molfetta, approvato con atto C.C. n.89 del 30.09.1999, riapprovato a seguito rielaborazione con delibera C.C. n.89 del 17.06.2010. Con deliberazioni di C.C. n.97 del 29.10.1999 e n.3 del 03.01.2000 veniva approvato il Regolamento per l'assegnazione delle aree nel P.I.P. predetto.

¹² Si precisa che il confine su via Molfetta è delimitato da una inferriata metallica su muretto in c.a. e da elementi modulari metallici di cantiere, che terminano su un palo di adduzione della energia elettrica. In prossimità dei lotti adiacenti il suolo risulta non recintato.



2.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato dato che non è emersa nessuna altra informazione in contrasto.

Inoltre, ai fini della vendita, si ricorda che l'art. 12 del Regolamento¹³ per l'assegnazione delle aree P.I.P., nel disciplinare la procedura successiva all'assegnazione del lotto ai fini della realizzazione dell'insediamento produttivo (presentazione pratica edilizia, adempimenti ai fini del rilascio del permesso di costruire, inizio dei lavori), prevede, in caso di mancato rispetto dei termini per la richiesta del permesso di costruire, di espletamento degli adempimenti, di mancato inizio dei lavori, la qualificazione di "rinunciatario" dell'assegnatario con revoca dell'assegnazione a mezzo atto unilaterale del Comune e risoluzione di diritto della cessione (co. 12); del pari, in caso di mancata ultimazione dei lavori, la dichiarazione di decadenza dell'assegnatario, con risoluzione di diritto della cessione del suolo (co. 13 e 14).

Analogamente è previsto nell'art. 4 della Convenzione di cui alla presente assegnazione che:

"[...] Nel caso di mancato rispetto dei termini per la presentazione della richiesta di concessione edilizia, di espletamento degli adempimenti, ovvero nel caso non sia osservato il termine per l'inizio dei lavori, l'assegnatario si intenderà rinunciatario e con atto unilaterale del Comune l'assegnazione sarà revocata, con risoluzione di diritto della cessione. [...]"

Tuttavia ad oggi non esiste alcun atto unilaterale che revochi la cessione del suolo edificabile, ciò anche in considerazione di quanto emerge dalla **Delibera di G.C. n.13 del 23.01.2015** del Comune di Bitonto (cfr. Allegato 2.9) avente ad oggetto: Delibera G.C. n.327 dell'11.11.2014 "Misure a sostegno delle Imprese Artigianali e Piccolo-Industriali finalizzate al completamento del PIP di via Molfetta - Indirizzi Operativi" Rettifica, in cui si dà indirizzo agli Uffici operativi di non procedere alla risoluzione della Convenzione bensì di accettare l'adempimento tardivo, al fine di consentire sia l'attuazione del P.I.P., conformemente all'obiettivo della Amm.ne, sia il completamento del programma a livello imprenditoriale a chi si trova in oggettiva difficoltà, attesa anche la circostanza della mancanza di richieste concorrenziali riferite alla assegnazione dei lotti [...].

2.3 Titoli di proprietà e provenienza

¹³ Approvato con deliberazione consiliare n.97 del 29.10.1999 e n.3 del 03.01.2000.



Dalla certificazione notarile rinvenuta in atti (Notaio Roberto Carino, Monopoli 02.08.2018), al ventennio, il suolo edificatorio oggetto della presente procedura, apparteneva a
) nata a , pervenutogli per atto di divisione a rogito del Notaio Michele Allegretti di Bitonto (Ba) in data 09.10.1976 trascritto a Bari il 22.10.1976 ai numeri 23861/21123.

In seguito lo stesso risulta trasferito al Comune di Bitonto (Ba) c.f. 00382650729 giusta atto amministrativo di espropriazione per Pubblica Utilità in data 13.09.2002 ai numeri 41114/29478.

Successivamente veniva ceduto a XXXXXXXX YYYYYYYY (ZZZZZZZZZ), nato a B con atto di Convenzione per la cessione in proprietà di suolo compreso nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) a rogito del Notaio Caterina Mardesic di Bitonto (Ba) in data 14.01.2003, trascritto a Bari il 11.02.2003 ai numeri 6173/4484.

2.4 Formalità gravanti sull'immobile

Dalla certificato notarile prodotto in atti a firma Notaio Roberto Carino in Monopoli del 02.08.2018, risulta la seguente formalità gravante sul suolo in stima (fg.37, p.lla 991):

Trascrizione n.31067/22395, del 09.07.2018

Descrizione: verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Bari del 05.06.2018, repertorio n.6506/2018;

Favore: con sede in ;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a , c.f. ZZZZZZZZZZ

2.5 Situazione urbanistica ed edilizia

Per il presente suolo edificabile in stima, risulta essere stato rilasciato Permesso di Costruire n.229, Pratica Edilizia 38/03, per la "Costruzione di opificio artigianale", rilasciato dal Comune di Bitonto in data 29.12.2003, decaduto per inosservanza dei termini.

In dettaglio, il titolo edilizio prevedeva l'edificazione di una cubatura complessiva di progetto di circa 3.456,76 mc (primo e secondo livello), una superficie a parcheggio di circa 305 mq e superficie a residenza di circa 166,79 mq, oltre al lastrico solare e al piano seminterrato (cfr. Allegato 2.6, scheda urbanistica e tavole grafiche di progetto).

In data 17.03.2004 l'esecutato, in riferimento alla pratica edilizia 38/03 suddetta, comunicava l'inizio dei lavori al Comune di Bitonto (Ba), dei quali risulta solo lo scavo di sbancamento per la



realizzazione delle fondazioni ed il piano seminterrato, un muretto in c.a. con soprastante inferriata metallica ed un pilastro in c.a., come risulta chiaramente dalle foto allegate (cfr. Allegato 2.1).

2.6 Vendibilità e edificabilità dell'immobile

In data 12.12.2019 il sottoscritto CTU depositava "richiesta di chiarimenti per integrazione relazione ctu" al Comune di Bitonto, così come indicato nella istanza dell'11.11.2019 dal Custode e Delegato alla vendita degli immobili oggetto della presente procedura e successivamente condivisa dal G.E., con la quale si chiedeva, tra l'altro, se il lotto in parola può essere venduto nell'ambito della presente procedura esecutiva ed a quali condizioni, formulando all'uopo espressamente i quesiti di cui ai punti da a) ad e) della ridetta istanza.

In riscontro alla richiesta in parola, segnatamente ai quesiti a) e b) il Comune di Bitonto comunicava che (cfr. Allegato 2.8):

"Il lotto può essere venduto nell'ambito della procedura fallimentare¹⁴ a soggetto titolare di impresa artigiana o industriale [...];

All'uopo si allega lo stralcio del citato "Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito del P.I.P. approvato con deliberazione consiliare n.97 del 29.10.1999 e n.3 del 03.01.2000" (cfr. Allegato 2.10 - art.18).

In merito alla possibilità di edificare da parte dell'acquirente in conformità alle disposizioni della normativa di attuazione del P.I.P. e sui tempi della stessa, come indicato al punto c), il Comune di Bitonto comunicava che:

"I tempi della realizzazione dell'intervento edilizio secondo le relative norme di attuazione decorreranno dal momento dell'aggiudicazione [...];

All'uopo si allega lo stralcio del citato "Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito del P.I.P. approvato con deliberazione consiliare n.97 del 29.10.1999 e n.3 del 03.01.2000" (cfr. Allegato 2.10 - art.12).

2.7 Valutazione

2.7.1 Stato di conservazione

¹⁴ Refuso di stampa in quanto trattasi di procedura esecutiva e non fallimentare.



Nell'immobile in stima è presente lo scavo di sbancamento (circa 1.800 mc) propedeutico alla realizzazione delle fondazioni e del seminterrato dell'opificio artigianale di cui al P.d.C. n.229, pratica edilizia n.38/03, del 29.12.2003, un pilastro ed un muretto in c.a. sul fronte strada con soprastante inferriata metallica (quest'ultima posta non su tutto il fronte).

Con riferimento al bollettino di informazione tecnica, elenco prezzi dei materiali e delle opere ARIAP¹⁵, l'importo dei lavori relativi alle operazioni di sbancamento (scavo, carico, trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche autorizzate del materiale rimosso), unitamente alle opere in c.a. ed inferriata metallica presenti, sono stimate a corpo e non a misura in circa € 50.000,00 (euro cinquantamila,00). Importo confermato e ritenuto congruo anche dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Bitonto anche a seguito di sopralluogo effettuato da parte del tecnico comunale in data 21.01.2020 in cui venivano accertati i lavori effettuati nel lotto oggetto di stima da parte dell'esecutato (cfr. Allegato 2.8).

2.7.2 Prezzo di cessione

Il Servizio Lavori Pubblici del Comune di Bitonto comunicava in riscontro alla ridetta nota del 11.11.2019, segnatamente al quesito e), che (cfr. Allegato 2.8):

"la determinazione del prezzo di cessione a titolo oneroso del lotto edificatorio è dato dalla somma dei contributi, A) e B):

A) Rivalutazione del corrispettivo di cessione dell'area = € 60.581,22.

B) Stato di conservazione e lavorazioni effettuate nel lotto = € 50.000,00.

La rivalutazione di cui al punto A) è calcolata con la variazione dell'indice ISTAT FOI da Gennaio 2003 a Settembre 2019 veniva assunta pari al 26%. Il sottoscritto scrivente tecnico precisa che ad oggi, per la medesima rivalutazione è da assumersi il valore pari al 25,4% (aggiornato ad Ottobre 2020, ultimo aggiornamento ISTAT disponibile).

Pertanto, in ragione di quanto precisato si ha che la rivalutazione di cui al punto A) risulta pari a:

€ 48.080,33 + € 12.212,40 = € 60.292,73.

In definitiva dunque, **il prezzo di cessione a titolo oneroso del lotto edificatorio oggetto della presente procedura risulta pari ad € 110.292,73** (€ centodiecimiladuecentonovantadue,73), oltre i maggiori oneri espropriativi, come da delibera di G.C. n.118 del 01.06.2018 (cfr. Allegato 2.7).

2.7.3 Maggiori oneri espropriativi

Il Servizio Lavori Pubblici del Comune di Bitonto comunicava in riscontro alla ridetta nota e segnatamente al punto d), che (cfr. Allegato 2.8):

¹⁵ ARIAP: Associazione Regionale Ingegneri e Architetti di Puglia.



"[...] con riferimento all'intero PIP è in corso il recupero delle maggiori somme esborsate per procedure espropriative finalizzate all'acquisizione di aree ricomprese nella zona PIP con rivalsa sui proprietari dei lotti (o loro aventi causa a qualunque titolo), così come questi ultimi si sono impegnati a rimborsare nelle convenzioni stipulate [...]"

In merito dunque alle ulteriori somme o altri oneri che l'aggiudicatario dovrà versare in favore del ridetto Comune di Bitonto, all'esito dell'avvenuto trasferimento dell'immobile nell'ambito della presente procedura esecutiva, viene evidenziato che è in corso il recupero delle maggiori somme esborsate in ossequio a quanto stabilito con la delibera di G.C. n.118 del 01.06.2018.

Nello specifico tali somme ammontano a € 28.602,35 (€ ventottomilaseicentodue,35) salvo conguaglio (cfr. Allegato 2.7).

2.7.4 Valore di mercato dell'immobile

In definitiva dunque, **il valore di mercato dell'immobile in stima**, da porre a base d'asta, compreso di opere edili realizzate, risulta in cifra tonda pari a **€ 110.300,00 (€ centodiecimilatrecento/00)**, a cui dovranno aggiungersi i maggiori oneri espropriativi di cui sopra.



3. TERZO LOTTO (Box auto)

Box auto sito in Bitonto (Ba), in via Ammiraglio Vacca n. 161/C, piano interrato, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al fg. 37, p.lla 207, sub 95.

3.1 Descrizione lotto

- A) Descrizione:** il lotto è formato da un box auto, ubicato al piano interrato facente parte di un complesso edilizio edificato in Bitonto (Ba) alla via Ammiraglio Vacca 161, composto da un unico corpo di fabbrica, servito da 4 scale distinte con le lettere "A", "B", "C" e "D". Al box auto oggetto di stima si accede sia attraverso una rampa carrabile ubicata in fondo alla viabilità condominiale del complesso edilizio direttamente da via Ammiraglio Vacca n.161 (accesso carrabile), che dal vano scala interno (accesso pedonale), nella fattispecie lettera "161/C" del ridetto complesso edilizio (cfr. Allegato 3.1);
- B) Ubicazione:** il complesso edilizio, di cui fa parte il box auto, è ubicato in zona periferica (in cui vi sono anche una serie di servizi e attività commerciali) posta ad Ovest del Comune di Bitonto (Ba), tuttavia facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 231 (cfr. Allegato 3.2);
- C) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà di xxxxxxxx Yyyyyyyyy, nato a _____), per la quota di 1/1 (cfr. Allegato 3.3);
- o **Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba), al foglio 37, particella 207, sub 95, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, Sup. Cat. 18 mq, rendita € 45,45, via A. Vacca n.161, piano S1, interno n.21;
- D) Confinanti:** il box auto al piano interrato (identificato con il progressivo n.21 in progetto, confina a N-E con viabilità interna e spazio di manovra, a S-E e a N-O con altre uu.ii. e a S-O con intercapedine del complesso edilizio in parola (cfr. Allegato 3.7);
- E) Consistenza:** il box auto è composto da un locale, recante un unico accesso posto sul lato N-E del medesimo direttamente dallo spazio di manovra o viabilità interna (cfr. Allegato 3.5);
- F) Luminosità e Stato di manutenzione:** il box auto ha sufficiente luminosità, dato che riceve luce ed aria direttamente dalla viabilità condominiale a mezzo di una saracinesca (ad apertura automatica). Generalmente versa in uno stato ordinario di manutenzione;
- G) Superfici:** la superficie commerciale¹⁶ è riportata nella tabella che segue:

¹⁶ La superficie lorda riportata nella tabella, è stata calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri interni e quelli perimetrali esterni non confinanti con altre proprietà computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;



Destinazione	Piano	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragg.	Sup. Commerciale (mq)
Box auto	-1	17,80	1,00	17,80
				Tot. 17,80

3.2 Caratteristiche costruttive

Anno di costruzione¹⁷: fine anni '80;

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: del tipo piano in latero-cemento;

Copertura del fabbricato: lastrico solare piano;

Altezza interna: l'altezza interna è pari a 3,05 m nella parte antistante, mentre nella zona retrostante, stante la presenza di una struttura formante un soppalco¹⁸, si ha una altezza sotto il ridetto soppalco pari a 1,90 m (cfr. Allegato 3.5);

Pareti esterne: muratura, intonacate a civile e tinteggiate, dello spessore totale pari a 0,31 m;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile ed imbiancate, ivi compreso il soffitto;

Pavimentazione interna: in graniglia di cemento pressato di colore chiaro-scuro della dimensione pari a 25 x 25;

Pavimentazione esterna: la viabilità condominiale al piano terra è asfaltata; la rampa di accesso al piano interrato è in cls; la viabilità/spazio di manovra al piano interrato è pavimentato con graniglia di cemento pressato di colore chiaro-scuro della dimensione pari a 25 x 25;

Infissi: all'ingresso principale, su via Ammiraglio Vacca n.161, è presente un cancello (recante accessi carrabile e pedonale) in acciaio; prima della rampa di accesso al piano interrato vi è un altro cancello carrabile; l'accesso al box avviene mediante una saracinesca in lamiera ad azionamento elettrico;

Impianto elettrico: presente;

Impianto antincendio: sono presenti sulle pareti dello spazio di manovra condominiale estintori.

3.3 Disponibilità dell'immobile e stato civile dell'esecutato

¹⁷ Inizio lavori 01.04.1987 e ultimata al finito il 19.12.1988 (cfr. Allegato 3.7).

¹⁸ La struttura è formata da n.5 profili in acciaio del tipo tubolare a sezione rettangolare, incastrati nelle murature laterali, sormontati da pannelli in legno pressato;



L'immobile pignorato è utilizzato dall'esecutato e dai suoi familiari (cfr. Appendice A).

Quanto allo stato civile, risulta dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. Appendice B) che l'esecutato in data 10.06.1989 ha contratto matrimonio in Bitonto (Ba) con Kkkkkkkk Kkkkkkkk, nata il (Ba) e nelle Annotazioni del medesimo documento, è scritto che con atto in data 29.09.1992 a rogito del Notaio Della Rota Concetta Adriana del distretto notarile di Bari, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

3.4 Titoli di proprietà e provenienza

La proprietà dell'immobile è pervenuta a Xxxxxxxx Yyyyyyyy nato a Bitonto (Ba) il 19/02/1963, in virtù di atto di Vendita del 17.05.1989, Rep.28720, Racc.6505, a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno, Notaio in Bitonto (Ba), da , costruttore edile, nato a Bitonto (Ba) l'11.02.1926, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società " , con sede in Bitonto (Ba) alla IV Traversa Borgo San Yyyyyyyy n.11 (c.f.:02834900728), registrato presso l'ufficio del registro atti pubblici di Bari, il 06.06.1989 al n.7083, (cfr. Allegato 3.6).

L'immobile oggetto della presente procedura, fa parte di un complesso edilizio costruito dalla medesima Società venditrice su suolo già riportato in catasto rustico al foglio 37, p.lle 319, 207 e 320, dalla stessa acquistato ed in particolare:

- per le p.lle 207 e 320 con atto a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno del 30.12.1985, registrato a Bari il 16.01.1986 al n.1346 e trascritto a Bari il 14.01.1986 ai n.ri 1603/1378;
- per la p.lla 319 con atto a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno del 13.02.1986, registrato a Bari il 03.03.1986 al n.4522 e trascritto a Bari il 27.02.1986 ai n.ri 6969/5815.

3.5 Conformità urbanistica, edilizia e catastale

Il complesso edilizio¹⁹ a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima, fu edificato in forza di C.E. n.101 del 08.03.1986 (pratica n.215/85) e successive concessioni edilizie in variante rilasciate

¹⁹ Il complesso edilizio in oggetto è stato realizzato in esecuzione del programma edilizio e dei patti, obblighi e vincoli di cui all'atto d'obbligo unilaterale a rogito del Prof. Dott. Remigio Perchinunno del 19.05.1986, registrato a Bari il 21.05.1986 al n.9881 e trascritto a Bari il 21.05.1986 ai n.ri 15918/12875, notificato al Comune di Bitonto il 28.05.1986 e successivo atto integrativo del 10.06.1987, registrato a Bari il 16.06.1987 al n.12821 e trascritto a Bari il 15.06.1987 ai n.ri 29221/15742, notificato al Comune di Bitonto il 25.06.1987.



sempre dal Sindaco del Comune di Bitonto rispettivamente il 13.10.1987 con il n.428 e il 10.12.1988 con il n.781 (cfr. Allegato 3.7)²⁰.

In data 28/09/1992 (prat. n. 215/85) veniva rilasciata la Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità, ritirata in data 08.10.1992 (cfr. Allegato 3.8).

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare in stima è risultata generalmente conforme al progetto rilasciato. Infatti, mentre in progetto si ha una larghezza pari a 3,30 m, questa, dal rilievo è risultata leggermente inferiore, ovvero pari a 3,18 m (cfr. Allegato 3.5).

La planimetria è anch'essa generalmente conforme a quanto riportato in Catasto (cfr. Allegato 3.4).

3.6 Formalità gravanti sull'immobile

Dal certificato notarile prodotto in atti (Notaio Michele Debiase, Bitonto 17.07.2020) risultano le seguenti formalità gravanti sull'immobile in stima:

Iscrizione²¹ n.34142/4082, del 24.09.1992

Descrizione: ipoteca volontaria a garanzia di contratto di finanziamento (notaio Concetta Adriana Della Ratta, rep. 11683, racc.1596) del 22.09.1992.

Favore: Cassa Rurale e Artigiana SS. Crocifisso di Palo del Colle, Soc. Coop. A r.l., p.i. 00274050723, con sede in Palo del Colle;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a _____ c.f. ZZZZZZZZZZ.

Iscrizione n.26847/3983, del 12.06.2018

Descrizione: ipoteca giudiziale per atto giudiziario del Tribunale di Bari del 10.01.2017, repertorio n.7582/2017;

Favore: _____ nato a _____

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a _____, c.f. ZZZZZZZZZZ.

Iscrizione n.29531/4581, del 27.06.2019

Descrizione: ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 01.08.2018, rep. 1615/2018;

Favore: _____ nato a _____ ;

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a _____, c.f. ZZZZZZZZZZ.

Trascrizione n.17556/12500, del 18.05.2020

²⁰ Si allega al presente documento la tavola grafica n.17 relativa alla pianta del piano cantinato.

²¹ Relativamente alla presente iscrizione ipotecaria, si precisa che la stessa, non essendo stata rinnovata né cancellata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2847 e 2878 del Codice civile deve considerarsi perenta ed inefficace per effetto del decorso del ventennio dalla sua iscrizione.



Descrizione: verbale di pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Bari in data 11.02.2020, rep. n.1252/2020;

Favore: nato a

Contro: XXXXXXXX YYYYYYYY, nato a , c.f. ZZZZZZZZZZ.

3.7 Debiti condominiali

Dalla documentazione (estratto conto) ricevuta dall'Amministratore di Condominio Nicola Calamita dello Studio Calamita corrente in via S. Pellico n.32, 70032 Bitonto (Ba), risulta una situazione debitoria per il lotto in stima (box auto), aggiornata al 10 Dicembre 2020, per un totale complessivo²² pari a € 631,82 per oneri condominiali ordinari e straordinari (cfr. Allegato 3.9).

3.8 Valutazione

3.8.1 Metodi di stima

La determinazione del più probabile valore venale degli immobili costituenti il lotto in stima avviene mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- III. da **indagine di mercato** presso le locali agenzie immobiliari;
- IV. da **valutazioni di uffici pubblici** e da dati documentali di mercato.

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso diverse Agenzie Immobiliari della città di Bitonto (Ba), risulta che il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione (considerando un immobile usato in stato conservativo normale) è variabile tra un minimo di €/mq 800,00 ed un massimo di €/mq 1.100,00. Si assume pertanto il valore medio di €/mq 950,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

²² Si precisa che esiste un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.4680/2018 (R.G. n.15240/2018) emesso dal Tribunale di Bari e notificato all'esecutato, unitamente all'atto di precetto, in data 07.01.2019.



dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. Allegato 3.10), con riferimento alla zona in questione (periferica), fornisce valori unitari per immobili in stato conservativo normale variabili tra un minimo di €/mq 750,00 ed un massimo di €/mq 1.050,00, con un valore medio statisticamente accettabile pari a €/mq 900,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 950,00;

Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 900,00.

In termini statistici il valore di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta approssimativamente pari a:

$(\text{€/mq } 950,00 + \text{€/mq } 900,00)/2 \cong \text{€/mq } 925,00$.

3.8.2 Valore di mercato dell'immobile e Conteggi estimali

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, ammonta a:

€/mq 925,00 x mq 17,80 \cong € 16.465,00 (€ sedicimilaquattrocentosessantacinque/00).

Tenuto conto della assenza di garanzia su **vizi occulti**, il valore di mercato del lotto in stima verrà deprezzato di una % assunta ragionevolmente pari al 15% (cfr. punto 10 del decreto di fissazione di udienza e nomina), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, a cui dovrà sottrarsi anche le **spese condominiali insolute** (cfr. Allegato 3.9) pari a € 631,82 (€ seicentotrentuno,82).

In definitiva dunque ne deriva che **il valore di vendita dell'immobile in stima**, al netto delle ridette decurtazioni, risulta in cifra tonda, pari a **€ 13.360,00 (€ tredicimilatrecentosessanta/00).**



APPENDICE E ALLEGATI

APPENDICE

- A. Verbali delle operazioni peritali
- B. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

ALLEGATI (lotto 1: appartamento e posto auto scoperto)

- 1.1 Ubicazione geografica e Documentazione fotografica
- 1.2 Estratto di mappa catastale
- 1.3 Visure storiche catastali: subb.47 e 17
- 1.4 Planimetrie catastali: subb.47 e 17
- 1.5 Planimetrie prodotte dal CTU: subb.47 e17
- 1.6 Atto di Vendita del 17.05.1989, Rep.28720, Racc.6505
- 1.7 C.E. in Variante n.781/88, del 10.12.1988, Prat.215/85 e tavole grafiche n.18 e n.19
- 1.8 Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità del 08/10/1992
- 1.9 Estratto conto pendenze condominiali
- 1.10 Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari
- 1.11 Estratto del listino ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari
- 1.12 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

ALLEGATI (lotto 2: suolo)

- 2.1 Ubicazione geografica e Documentazione fotografica
- 2.2 Estratto di mappa catastale
- 2.3 Visura storica catastale
- 2.4 Convenzione per la cessione in proprietà del suolo del 14.01.2003, Rep.49971, Rac.8392
- 2.5 Certificato di destinazione urbanistica
- 2.6 P.d.C. n.229, pratica edilizia n.38/03, del 29.12.2003 e tavole grafiche n.ri 1,3,4
- 2.7 Maggiori oneri espropriativi da recuperare dai soggetti convenzionati
- 2.8 Riscontro del Comune di Bitonto alla nota dell'11.11.2019
- 2.9 Delibera di G.C. n.13 del 23.01.2015
- 2.10 Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi nell'ambito del P.I.P. approvato con deliberazione consiliare n.97 del 29.10.1999 e n.3 del 03.01.2000

ALLEGATI (lotto 3: box auto)

- 3.1 Ubicazione geografica e Documentazione fotografica
- 3.2 Estratto di mappa catastale
- 3.3 Visura storica catastali: sub.95
- 3.4 Planimetria catastale: sub.95
- 3.5 Planimetria prodotta dal CTU: sub.95
- 3.6 Atto di Vendita del 17.05.1989, Rep.28720, Racc.6505
- 3.7 C.E. in Variante n.781/88, del 10.12.1988, Prat.215/85 e tavola grafica n.17
- 3.8 Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità del 08/10/1992
- 3.9 Estratto conto pendenze condominiali
- 3.10 Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari

Gravina in Puglia (Ba)
Gennaio 2021



Il Tecnico
Dr. Ing. Giuseppe D'Erasmus