

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 369/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 369/2020 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 670.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

In data 22/01/2021, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email maurizio@wiesel.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it;maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Bitetto (BA) - VIA CIRCONVALLAZIONE 9, edificio A

## DESCRIZIONE

---

CASA ALBERGO

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Bitetto (BA) - VIA CIRCONVALLAZIONE 9, edificio A

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere unica proprietaria avendo accettato l'eredità del coniuge defunto il 10/05/2017 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 11-9-2019 a ministero Notaio Simone Gisella in data 11/09/2019 rep. 33000/14522 trascritto il 18/09/2019 ai nn. 41553/29997.

## CONFINI

L'immobile, nella sua interezza, confina con strada vicinale Colombo, con le particelle catastali 412 e 413 del fg. 16 di Bitetto, con la p.lla 487, e dall'ultimo lato con la p.lla 31 sempre del fg. 16

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	120,00 mq	140,00 mq	0.2	28,00 mq	3,00 m	s1
deposito	56,00 mq	70,00 mq	0.4	28,00 mq	3,00 m	s1
stanze albergo	216,00 mq	288,00 mq	1	288,00 mq	2,70 m	1
albergo/ristorante/K	350,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	2,70 m	t
Bar/servizi	26,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,70 m	t
Posto auto scoperto	500,00 mq	500,00 mq	0.5	250,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>997,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>1,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1006,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di albergo - ristorante con nove stanze per ospiti con bagno privato (5 a 1° piano) con ampia cucina e sala per ricevimenti. Dalla cucina si accede a un piano interrato dove vi sono i servizi igienici, divisi per sesso per gli operatori della cucina e serbatoi. Vi è anche una reception e un vano uffici (ricavato in un vecchio trullo). All'esterno vi è un'ampia piscina - a sfioro - con un bar e servizi igienici. Vi sono ampi spazi per ricevimenti all'aperto in particolare intorno alla piscina. Vi sono poi oltre 500 mq di parcheggi per gli ospiti. Al piano seminterrato è prevista una zona fitness, ma che è ancora al grezzo. Vi sono zone a verde e tutta l'area risulta recintata con due cancelli carrabili d'ingresso.

Essendo la struttura un 'unicum' non è ipotizzabile una sua destrutturazione in lotti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1986 al 10/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 408, Sub. 2 Categoria C1 Superficie catastale 83 mq Rendita € 0,85 Piano T
Dal 10/10/1987 al 19/01/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 408, Sub. 10 Categoria D2 Rendita € 10.545,00 Piano s1-t-1
Dal 19/01/2012 al 03/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 408, Sub. 10 Categoria D2 Rendita € 10.545,00 Piano s1-t-1

All'impianto in data 01/02/1986 esistevano nove subalterni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.  
dal 19/01/2012 tutti i subalterni vengono accorpati nel sub. 10.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	16	408	10		D2				10545 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare è ancora intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* benché sia deceduto nel 2019.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti presenti nella cartella telematica e non risultano criticità.

## PATTI

Il plesso immobiliare è stato concesso in locazione dalla proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto del 18/11/2019 registrato al n. 24127/3T. Con atto di cessione d'azienda a ministero Notaio Antonio Saltino di Bari in data 08/03/2021 rep. 2630 racc. 1887, nel contratto di locazione è subentrata la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: Il canone mensile è di €. 3.500,00 mensili oltre €. 150,00 mensili per spese.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero compendio immobiliare è stato ceduto in locazione alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bitetto e con atto di cessione di azienda a rogito Notaio Antonio Saltino di Bari del 08/03/2021 è subentrata la Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale ha provveduto a completare le opere iniziate dalla proprietà e rendere agibile funzionale l'intero plesso adibito ad albergo e ristorante.

In sede di sopralluogo erano in corso i lavori di completamento di tipo edilizio e impiantistico. Il plesso, a parte l'interrato, rimasto al rustico, si trova in buono stato che sarà sicuramente ottimo dopo le operazioni di completamento della manutenzione. nei locali tecnici al piano interrato sono presenti tracce di umidità dovute a infiltrazioni dal terreno circostante nelle murature.

## PARTI COMUNI

---

il plesso è autonomo e non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

In atti non risultano, servitù, censo livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Il plesso immobiliare autonomo e recintato con terreno circostante ha tutte e quattro le esposizioni.

Altezza interna utile

Strutture verticali: fanno parte del complesso più fabbriche a sè stanti, Vi è un vecchio trullo ben mantenuto e vi sono costruzioni realizzate in calcestruzzo armato con scheletro strutturale e solai piani. La parte 'storica' centrale è in muratura.

Copertura: piane a meno del trullo.

Manto di copertura: con tegole caratteristiche per il trullo e con guaina e pavimento per le altre,

Pareti esterne ed interne: Intonacate a 'civile' rifinite con pittura bianca, interni in muratura di mattoni pieni intonacate e rifinite con idropittura.

Pavimentazione interna: pavimentazione in gres

Infissi esterni ed interni: in legno, porte tamburate, infissi esterni in alluminio a taglio termico e doppio vetro.

Scale: ne esiste una nel corpo centrale che conduce al primo piano dove sono situate le stanze con bagno singolo per stanza in c.a. e una che conduce dalle cucine all'interrato, dove vi sono alcuni impianti, in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono tutti presenti, ma in corso di completamento; l'installatore dovrà rilasciare certificazione di conformità s completamento dei lavori

Terreno esclusivo: vi è un vasto giardino che interessa gran parte del lato a sud mentre sul lato a est vi è una piscina.

Posto auto: vi è un ampio piazzale per il parcheggio delle autovetture degli ospiti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/11/2019
- Scadenza contratto: 17/11/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.650,00

Il contratto di locazione del 18/11/2019 registrato al n. 24127/3T fra l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prevede un canone mensile di €. 350,00 oltre €. 150,00 di rimborso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1987 al 11/09/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DIEGO LABRIOLA	26/10/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II.	30/10/1987	35171	26617
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/09/2019 al 01/06/2021	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO GISELLA SIMONE	11/09/2019	33000	14522
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		CONSERVATORIA RR.II.	18/09/2019	41553	29997
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a BARI il 16/08/2007  
Reg. gen. 47024 - Reg. part. 10814  
Importo: € 275.724,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 307.500,00  
Rogante: NOTAIO FRANCO ROSARIO  
Data: 03/08/2007  
N° repertorio: 21689  
N° raccolta: 10755  
Note: Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per un capitale di €. 307.500,00 e un montante ipotecario di €, 615.000,00 poi ridotto a €. 275.724,00.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a BARI il 31/01/2008  
Reg. gen. 4765 - Reg. part. 778  
Importo: € 385.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 385.000,00  
Rogante: NOTAIO FRANCO ROSARIO  
Data: 03/08/2007



N° repertorio: 4765

N° raccolta: 778

Note: Ipoteca volontaria per finanziamento di €. 385.000,00 e montante ipotecario €. 770.000,00. l'erogazione a saldo è stata ridotta da €. 385.000,00 a €. 343.724,00. Nel quadro "D" si riporta che la nota di iscrizione del 16//08/2007 rep. 47024/10815 relativamente al quadro "C" era stata riportata una incompleta denominazione del creditore come "Monte dei Paschi di Siena spa" in luogo della corretta denominazione "Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa spa".

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia per finanziamento  
Iscritto a BARI il 07/10/2020  
Reg. gen. 38940 - Reg. part. 5631  
Importo: € 385.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 385.000,00  
Rogante: NOATIO FRANCO ROSARIO  
Data: 05/10/2020  
N° repertorio: 74671  
N° raccolta: 37568  
Note: L'atto viene rogato al fine di correggere l'errore materiale consistente nell'aver indicato il foglio catastale 26 in luogo di quello corretto foglio 16.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GRANZIA PER FINANZIAMENTO  
Iscritto a BARI il 07/10/2020  
Reg. gen. 38939 - Reg. part. 5630  
Importo: € 385.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 385.000,00  
Rogante: NOTAIO FRANCO ROSARIO  
Data: 05/10/2020  
N° repertorio: 74671  
N° raccolta: 37568  
Note: L'atto viene rogato al fina di correggere l'errore materiale consistente nell'aver indicato il foglio catastale 26 in luogo di quello corretto foglio 16.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GRANZIA PER FININAZIAMENTO  
Iscritto a BARI il 07/10/2020  
Reg. gen. 38938 - Reg. part. 5629  
Importo: € 307.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 307.500,00  
Rogante: Notaio FRANCO ROSARIO  
Data: 05/10/2020  
N° repertorio: 74671  
N° raccolta: 37568  
Note: L'atto viene rogato per correggere l'errore riportato nell'atto dello stesso Notaio del 03/08/2007 nel quale era riportato il foglio catastatale 26 in luogo di quello corretto 16.

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel €. 290 per l'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere €.35,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

quanto realizzato è conforme alle autorizzazioni/dichiarazioni presentate.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi delle tavole del PPTR Regionale (vedi allegati) l'area sottesa dalla proprietà in trattazione risulta libera da vincoli.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esistono né l'ape né le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto, al momento del sopralluogo, erano ancora in corso lavorazioni.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è costituito da costruzioni basse sparse su un terreno recintato di unica proprietà, non esistono parti comuni né condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile de quo è costituito da una albergo con ristorante piscina e altre comodità; interrogata la conservatoria dei RR.II. di Bitetto non esistono compravendite negli ultimi trentasei mesi di immobili simili da porre a paragone (comparabili); si è proceduto con prezzi di immobili A2 per poi ricondurli a quello in esame D8.

Benché all'interno del plesso vi siano costruzioni staccate, non si è ritenuto di scinderle in lotti perché perderebbero il loro valore intrinseco.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Bitetto (BA) - VIA CIRCONVALLAZIONE 9, edificio A  
CASA ALBERGO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 408, Sub. 10, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 906.273,00

Nel caso in trattazione non è stato possibile utilizzare il MCA (Market Comparison Approach) - il più affidabile- in quanto, interrogata la Conservatoria immobiliare del distretto di Bitetto non è risultato esserci alcuna compravendita né nei ventiquattro mesi precedenti né per un immobile di simili caratteristiche (catastalmente D2 - alberghi e pensioni). Anche la capitalizzazione del reddito, avendo contezza del canone mensile di €. 3.650,00 non avrebbe dato un valore attendibile. Nel caso di alberghi la procedura più corretta e affidabile è data dalla elaborazione dei bilanci che permettono di conoscere, in sintesi, entrate e uscite annuali e indice di affollamento/utilizzo delle stanze; la struttura è in fase di avvio e solo a inizio del prossimo anno sarà possibile conoscere i dati - parziali causa pandemia- del primo anno di esercizio, anche se sarebbe più opportuno valutare almeno tre anni. Dovendo dare un valore al plesso immobiliare sono state effettuate indagini per conoscere il mercato immobiliare di Bitetto e sono stati reperiti tre atti di compravendita di abitazioni con posto auto, rispettivamente dei Notai Francesco Rinaldi del 3/6/2019 rep. 20382, del Notaio Brunetti Emanuela del 23/7/2020 rep. 23107 e del Notaio Paola Pifano del 27/5/2019 rep 180289; tutti e tre si riferiscono ad abitazioni A2 con posto auto C6 e forniscono un valore unitario di compravendita di poco meno di €/mq 2.000,00. Considerata la vasta estensione e la eterogeneità delle singole strutture, è stata considerata una media di €/mq 900,00 da abbattere del 15% per vendita forzata. Il valore da porre a base d'asta è quindi di €.770.332,00. Detratte le spese di cancellazione, in c.t. €. 770.000,00.

Nel corso dell'udienza del 14/02/2024 l'illmo G.E. ha chiesto allo scrivente Esperto Stimatore di valutare i danni occorsi dopo il sopralluogo effettuato e prima della vendita. Il computo metrico comporta danni valutati in €133.200,39 applicando i prezzi unitari della Regione Puglia. Considerato

che negli appalti privati l'abbasso medio è del 25/30%, il danno effettivo può essere valutato in € 100.000,00 in cifra tonda. Di tal che l'importo da mettere alla nuova base d'asta è pari a €. 670.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Bitetto (BA) - VIA CIRCONVALLAZIONE 9, edificio A	1006,97 mq	900,00 €/mq	€ 906.273,00	100,00%	€ 906.273,00
				Valore di stima:	€ 906.273,00

Valore di stima: € 906.273,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
15% PER PROCEDURA ESECUTIVA oltre decurtazione dei lavori di ripristino a seguito dei danni riscontrati pari a €100.000,00	236273,00	€

**Valore finale di stima: € 670.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile de quo è costituito da una albergo con ristorante piscina e altre comodità; interrogata la conservatoria dei RR.II. di Bitetto non esistono compravendite negli ultimi trentasei mesi di immobili simili da porre a paragone (comparabili); si è proceduto con prezzi di immobili A2 per poi ricondurli a quello in esame D8.

Benché all'interno del plesso vi siano costruzioni staccate, non si è ritenuto di scinderle in lotti perchè perderebbero il loro valore intrinseco.

Nel corso dell'udienza del 14/02/2024 l'illmo G.E. ha chiesto allo scrivente Esperto Stimatore di valutare i danni occorsi dopo il sopralluogo effettuato e prima della vendita. Il computo metrico comporta danni valutati in €133.200,39 applicando i prezzi unitari della Regione Puglia. Considerato che negli appalti privati l'abbasso medio è del 25/30%, il danno effettivo può essere valutato in € 100.000,00 in cifra tonda. Di tal che l'importo da mettere alla nuova base d'asta è pari a €. 670.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'accettazione dell'incarico è avvenuta oltre il termine fissato perché la notifica della pec dell'incarico non era stata inviata prontamente, ma solo il giorno 8/2/2021.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 10/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Wiesel Maurizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetrie pdf (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale pdf (Aggiornamento al 03/06/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA P.LLA 408 (Aggiornamento al 17/03/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RILIEVO SUL POSTO (Aggiornamento al 03/06/2021)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO (Aggiornamento al 03/06/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - CONTROLLO VINCOLI PPTR (Aggiornamento al 03/06/2021)
- ✓ Foto - FOTOGRAFIE INTERNI/ESTERNI (Aggiornamento al 03/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo lavori di ripristino (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 21/02/2024 (Aggiornamento al 10/04/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Bitetto (BA) - VIA CIRCONVALLAZIONE 9, edificio A  
CASA ALBERGO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 408, Sub. 10, Categoria D2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: quanto realizzato è conforme alle autorizzazioni/dichiarazioni presentate.

**Prezzo base d'asta: € 670.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 369/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 670.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Albergo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitetto (BA) - VIA CIRCONVALLAZIONE 9, edificio A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 408, Sub. 10, Categoria D2	<b>Superficie</b>	1006,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero compendio immobiliare è stato ceduto in locazione alla società **** Omissis **** con sede in Bitetto e con atto di cessione di azienda a rogito Notaio Antonio Saltino di Bari del 08/03/2021 è subentrata la Soc. **** Omissis **** la quale ha provveduto a completare le opere iniziate dalla proprietà e rendere agibile funzionale l'intero plesso adibito ad albergo e ristorante. In sede di sopralluogo erano in corso i lavori di completamento di tipo edilizio e impiantistico. Il plesso, a parte l'interrato, rimasto al rustico, si trova in buono stato che sarà sicuramente ottimo dopo le operazioni di completamento della manutenzione. nei locali tecnici al piano interrato sono presenti tracce di umidità dovute a infiltrazioni dal terreno circostante nelle murature.		
<b>Descrizione:</b>	CASA ALBERGO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		